

1.1

DNA Oyj

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Maarianrinteen koskevan akm:n valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (**Liite 1**)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

1.2

Naantalin kaupunki, ympäristönsuojelu

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelun lausunto Maarianrinteen asemakaavan AK-381 muutoksesta

Hotellitoiminnan ympäristövaikutuksia (melu, valosaaste) tulisi arvioida etenkin hotellin ravintolaterassin ja ulkoaltaiden käytön osalta ottaen huomioon mm. läheinen kirkon hautausmaa. Ulkotiloihin mahdollisesti asetettavien äänentoistolaitteiden osalta kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on rajoitteita, jotka tulee ottaa huomioon toimintaa järjestettäessä.

Nykyisessä asemakaavassa kiinteistöä reunustaa sen koillispuolella luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa s-1, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Esitettyssä hankesuunnitelmassa tämä ei näyttäisi säilyvän luonnonmukaisena. Alueella tulisi pyrkiä säilyttämään nykyisen asemakaavan mukaiset s-1-alueet, jotka on nähty jo aiemmin säilyttämisen arvoisiksi. Istutuksissa tulisi suosia luonnon monimuotoisuutta tukevaa paikallista lajistoa. Olemassa olevaa, etenkin vanhaa ja järeää puustoa tulisi pyrkiä säästämään. Rakennusten julkisivujen tulee olla toteutukseltaan lintuturvallisia, siten että minimoidaan riskit lintujen törmäilylle esimerkiksi laajoihin, heijastaviin ikkunapintoihin.

Hulevesien hallinnan osalta on aiheellista selvittää mahdolliset toteutustavat ja arvioida tarvetta sen perusteella hulevesiä koskeviin määräyksiin. Esimerkiksi sadevesiä viivyttävää ja/tai vettä läpäisevää viherpinta-alaa tulisi varata mahdollisuuksien mukaan kiinteistölle.

Hankkeen toteuttaminen nyt esitetyn hankesuunnitelman perusteella voi aiheuttaa työn aikaisia ympäristövaikutuksia etenkin louhintojen osalta. Asemakaavan muutosehdotusta varten tulisi arvioida alustavasti asemakaavan toteutuksen vaatima louhintamäärä. Varsinaisessa rakentamishankkeen aikataulutuksessa tulee ottaa huomioon lintujen pesimäaika ja läheisen asutuksen, kesäajan ja kirkon vaikutukset melua aiheuttaviin työaikoihin. Läheiset luonnon arvokohteet (kedot) tulee suojata esimerkiksi aidoin asemakaavamuutoksen toteutuksen aikaiselta liikenteeltä, varastoinnilta ja maansiirtotöiltä.

1.3

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut toimitettuun kaavan valmisteluaineistoon.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Pelastuslaitos arvio ja antaa lausunnon tarkentuneesta kaava-aineistosta (esim, kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen).

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:

Pelastuslaki 379/2011

1.4

Naantalın seurakuntayhtymä, yhteinen kirkkoneuvosto

Lausunto

Kirkossa ja hautausmaalla kävijöille sekä seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettuja parkkipaikkoja pitää olla osoitettuna vähintään sama määrä kuin tälläkin hetkellä.

Abbedissankadun jalankulkijoiden ja kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen pitää taata.

Hautausmaan huoltorakennukselle tulee turvata pääsy raskaalla ajoneuvokalustolla.

Kun rakentamiseen ryhdytään, toivomuksena on, että melua aiheuttavia töitä ei tehdä perjantaisin, lauantaisin tai sunnuntaisin siunaustilaisuuksien ja muiden kirkollisten toimitusten vuoksi.

1.5

Naantalin museo

Naantalin museo näkee ajatuksen uudesta, pienimuotoisesta kylpylätoimintaan keskittyvästä boutique-hotellista positiivisena lisänä kaupungin ympärivuotiseen matkailuun. Museon näkökulmasta lisääntynyt matkailijamäärä on tervetullut. Tämänhetkinen Kesti-Maarian rakennus on hieno modernismin edustaja, mutta on ymmärrettävää, että sen säilyttäminen on vaikeaa kun tontilla sijaitsevat asuinrakennukset puretaan.

Kirkon ympäristö kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja on historiallisen ainutlaatuisuutensa lisäksi maisemallisesti ja taloudellisesti merkittävä. Maarianrinne on osa tätä sijoittuessaan keskiaikaisen kirkon, vanhan hautausmaan ja kirkkopuiston viereen.

Ainoana luostariajalta säilyneenä rakennuksena kirkko symbolisoi kaupungin alkua ja sitä identiteettiä, jonka perustan luostari naantalilaisille loi. Näistä syistä on erittäin tärkeää, että kaava määrittelee paikalle rakennettavalle kiinteistölle tähän ympäristöön sopivat mittasuhteet. Kirkon tulee jatkossakin erottua suurimpana, dominoivana rakennuksena, jonka ympärille on myöhemmin rakennettu omien aikojensa tärkeitä rakennuksia. Myös kauempaa katsottuna uuden rakennuksen olisi syytä pysyä selvästi alisteisena kirkolle ja jäädä huomattavasti sitä alemmas maisemassa. Lisäksi tällä hetkellä paikalle suunnitellun rakennuksen kattomuodot jyrkkine päätyineen eivät toimi hyvänä parina kirkolle, vaan kirkon ainutlaatuisuus on syytä säilyttää myös muodoissa.

Kirkko ja läheinen Vanhakaupunki tekevät Naantalista ainutlaatuisen, ja juuri tästä syystä kaupunki on menestynyt matkailukohteena jo vuosisatojen ajan. Kaupungin kylpylähistoria näkyy Vanhankaupungin rakennuskannassa ennen kaikkea rannan ravintoloiden osalta. Kaupungin historiallisiin osiin sijoittunut matkailutoiminta on kehittynyt ja muuntunut vastaamaan kunkin ajan tarpeita. Leimallista sille on kuitenkin ollut kodinomaisuuden tuntu ja vallitsevaan rakennuskantaan sopeutettu mittakaava. Nämä matkailun valtit on syytä säilyttää jatkossakin, ja rakentaa tulevat palvelut pienimuotoisuuden ja lämpimän vastaanoton ympärille.

Massoittelultaan ja rakennusaltaan hallittu, pienimuotoinen boutique-hotelli soljahtaa kylpyläjatkumoon sujuvasti. Alustavissa suunnitelmissa esiintyvä, julkisivuprofiililtaan korkea ja kerrosluvultaan ylimitoitettu rakennus ei vastaa tätä tarvetta. Kaupungin idyllinen pikkukaupunkimaisuus kärsii, jos näkyvälle paikalle rakennetaan ympäristöön sopimattoman massiivinen hotelli.

Maarianrinnettä ympäröivä luonto tekee tällä hetkellä maiseman vehreäksi: rakennukset asettuvat luontevasti Noviisinkatua reunustavan kalliomuodostelman taakse ja sulautuvat maisemaan myös näkösuojaa antavan puuston ja muun kasvillisuuden vaikutuksesta. Suunnitelmassa esitetty rakennusmassa asettuu kallioalueen päälle ja näyttäytyy siten Kirkkopuiston suuntaan huomattavan massiivisena ja hallitsevana.

Suunniteltavan kylpyläkokonaisuuden ohella museo kiinnittää huomiota ympäröivän vanhan rakennuskannan eheyteen.

Kanttorikujalla sijaitseva Mäkilän rakennuskokonaisuus edustaa Naantalille tyypillistä 1900-luvun alkupuolen kesäasutusta. Museo pitää rakennusten säilyttämistä erittäin tärkeänä. Rakennukset tuovat kesäasuntoperinteen jatkumon tähän päivään asti ja edustavat kauniine lasikuisteineen Naantalille tyypillistä pientä, mutta koristeltua rakennuskantaa. Kanttorinkujan tontin sisäänkäynti

pihaportteineen ja kapeine pihateineen on ainoa Tuulensuunkadun Pappilanmäen puolelle sijoittuva merkki vanhasta rakennuskannasta. Se tuo Tuulensuunkadun ja Maariankadun kulmaukseen hienopiirteisyyttä ja pienimuotoisuutta, joka muodostaa tärkeän vastapainon uudemmalle rakennuskannalle. Suuri osa kaupungin viehätyksestä muodostuu sen rakennuskannasta ja profiili rakentuu aitojen puurakennusten varalle. Mitä enemmän niitä menetetään, sitä vähemmän kaupunki houkuttelee aitoudellaan ja ainutlaatuisuudellaan.

1.6

Lounais-Suomen jätehuolto Oy

Naantalin jätehuollossa noudatetaan Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnan antamia jätehuoltomääräyksiä. Määräyksiä sovelletaan kunnan jätehuollon järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluviin jätteisiin sekä kunnan toissijaiselle jätehuoltovastuulle kuuluviin jätehuoltopalveluihin. Määräyksiä sovelletaan lisäksi määräysten ensimmäisessä pykälässä eritellyiltä osin myös muiden toimijoiden, kuten elinkeinotoiminnaksi luettavien kylpylä- ja hotellitoimintojen, jätehuoltoon. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa on näin ollen huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset. Määräykset löytyvät Lounais-Suomen Jätehuollon (LSJH) verkkosivulta <https://lsjh.fi/lsjh-jatehuoltomaaraykset>.

Jätepisteen sijoituspaikkaa valitessa on tärkeä varmistaa liikennöinnin turvallisuus ja sujuvuus. Koska Maarianrinteen asemakaavanluonnos mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen kahteen tasoon kylpylähotellin korttelialueelle, ja jätteentyhjennysten suorittaminen saattaa edellyttää ajoa kansirakenteelle tai pysäköintitasolle, tulee kaavan toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota jätehuoltomääräysten pykälän 28 kirjaukseen ”kiinteistöllä sijaitsevan ajoväylän ja mahdollisen kääntöpaikan tulee kantaa tieliikennelain sallimat ajoneuvojen painot”.

Jäteauton tilantarve riippuu tyhjennettävien jäteastioiden ominaisuuksista. Joitain astioita tyhjennetään ajoneuvon edestä tai sivusta nostamalla keräysväline auton yläpuolelle, toisia taas ajoneuvon takaa kippaamalla. Suunnitteluvaiheessa onkin hyvä tarkastaa, että ajoreitti ja jäteautolle tyhjennysten suorittamista varten varattu tila vastaa kiinteistölle valittujen jäteastioiden tyhjentämiseen käytettävän kaluston tarpeita.

Itse jätteiden keräyspaikkojen suunnittelussa on vuorostaan tärkeä huomioida, että jätepisteen koko ja jäteastioiden mitoitus on oikeassa suhteessa toiminnasta syntyvän jätemäärän kanssa ja että jätepiste on turvallinen ja täyttää paloturvallisuusvaatimukset. Jäteastiat kannattaa mitoittaa väljästi, jotta niiden tilavuus riittää myös poikkeuksellisina aikoina.

Kaavatarkastelussa on tärkeä varmistaa, että alueen jätehuolto pystytään jatkossakin toteuttamaan sujuvasti niin asukkaiden, alueen julkisten toimijoiden ja palveluiden kuin myös rakentuvan elinkeinotoiminnan osalta. Haluamme lisäksi korostaa, että kaavan pohjalta rakentuvan matkailupalveluiden keskittymän työmaa-aikana on tärkeä huomioida sujuva jätehuollon toteutus (muun muassa jäteastioiden tyhjennys) sekä työmaalta syntyvän jätteen että Maariankadun asuinkiinteistöjen osalta.

Toimiva jätehuolto on asukkaiden ja muiden toimijoiden arjessa tärkeä terveyteen ja ympäristön viihtyvyyteen vaikuttava ydinpalvelu sekä keskeinen osa kiertotaloutta ja yhdyskuntien infrastruktuuria. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja jätehuollon toteutuksesta voi kysyä

LSJH:n asiantuntijoilta. Yhteyshenkilönä toimii ympäristöasiantuntija Mikaela Sundqvist, etunimi.sukunimi@lsjh.fi.

1.7

Turun kaupunginmuseo, alueellinen vastuumuseo

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 9.12.2024 päivätystä Maarianrinteen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Asiasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 19.9.2023 ja työneuvottelu 21.8.2024.

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa boutiquespan ja hotellityyppisen matkailupalvelujen keskittymän sekä maanalaisen pysäköintitilan toteuttaminen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden alueelle, joka rajoittuu kaakossa Maariankatuun, lounaassa Abbedissankatuun ja Tuulensuunkatuun, luoteessa Luostarikirkon hautausmaan kivimuuriin, pohjoispuolella rakentamattomaan Kirkkopuistoon sekä koillispuolella Väinölän pientaloalueeseen. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen, osin säilyttämisen tai näiden yhdistelmän.

Kaava-alueelle sijoittuu KL-korttelialuetta, joka on tarkoitettu kylpylä- ja hotellirakentamiseen, VP-puistoaluetta sekä yleisen pysäköinnin aluetta LP ja katualuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa III-IV kerroksisen uudisrakennuksen sekä maanalaisten tilojen rakentamisen. Korttelialueelle KL on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä.

Suunnittelualueen länsireuna sisältyy Naantalin kirkon ja Ailostenniemen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Lähistöllä on myös valtakunnallisesti merkittävä Naantalin vanhankaupunki sekä Villa Haartman, joka osana Bryggmanin huviloita on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Naantalin vanhankaupunki ja ydinkeskusta-alue sisältyvät maakunnallisesti arvokkaaseen Naantalin aukon maisemaan. Suunnittelualue rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen alueeseen (VARK) Naantalin vanha pappila.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu useita kulttuuriympäristön arvoja avaavia selvityksiä: Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy 1.12.2023), Naantalin keskustan kehitysvaiheita (Naantalin kaupunki, Tekniset palvelut, Kaavoitus 7.10.2024), Maisemallinen selvitys (Naantalin kaupunki, Tekniset palvelut, Kaavoitus 4.10.2024), Rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto HMM 2023), Naantalin kylpylälaitoksen vaiheita (Naantalin kaupunki, Tekniset palvelut, Kaavoitus

24.6.2024). Hankkeen vaikutuksia avaamaan on toteutettu Maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi (Saatsi Arkkitehdit 2.12.2024) sekä havainnekuvia sisältävä Maarianrinteen maisema- ja kaupunkikuvatarkasteluja (Naantalin kaupunki, Teknisen palvelut / Sarc+Sigge Arkkitehdit). Vaikutusten arviointi on tehty laaditun konseptisuunnitelman mukaisen hotellirakennuksen sijoittamisesta suunnittelualueelle.

Kaava-alueella on kaksi vanhaa puutalokiinteistöä, toinen Kanttorinkujalla ja toinen Väinöläntiellä. Kanttorinkujan vanhimmat säilyneet rakennukset ovat todennäköisesti valmistuneet 1900-luvun alussa, ja Väinöläntien rakennuksista osa siirrettiin nykyisille paikoilleen ilmeisesti 1930-luvulla. Kanttorinkujan kaksi asuinrakennusta on osoitettu kaavaluonnoskartalla merkinnällä sr, suojeltava rakennus. Alueella, johon kaavakartan mukaan osoitetaan kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialuetta,

on nykyisellään Kesti-Maarian palvelutalo sekä siihen liittyvä asuinrakennus (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1972) ja ylärinteen puolella toinen asuinrakennus (Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera 1976–1977). Laaditussa rakennushistoriallisessa inventoinnissa on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja kaikissa alueen rakennuksissa, ja erityisesti on nostettu esiin pitkälti alkuperäisessä asussaan säilynyt Kanttorinkujan asuinrakennuspari sekä hyvinvointivaltion kehityskulkuun liittyvä, niin ikään ilmeeltään hyvin säilynyt Kesti-Maaria, joka on hienovaraisesti maastoon sovitettu ja jolla on arvoa konstruktivistisen arkkitehtuurin edustajana.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Myönteistä on, että suunnittelussa on panostettu kulttuuriympäristön arvojen selvittämiseen sekä maisema- ja kaupunkikuvavaikutusten arviointiin.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on, herkkä sijainti huomioiden, mittakaavaltaan selkeästi liian suurta. Vastuumuseo arvioi nähtävillä olevien aineistojen perusteella, että maisema- ja kaupunkikuva-analyyssissä esitetty uudisrakennuksen harjan maksimikorkeus +30 mmpy on liian korkea, erityisesti huomioiden, että puuston säilyminen konseptisuunnitelman alueella on epävarmaa.

Kaavaselostuksessakin on tunnistettu, että kokonsa ja korkeutensa puolesta uudisrakennus poikkeaa lähiympäristön rakennuskannasta, että uudisrakennus muuttaa kirkon ja rakennetun ympäristön suhdetta ja että korkealla sijaitseva rakennuspaikka nostaa rakennusta ympäröivää huvilakaupunkia korkeammalle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kaavaselostuksessa esiin nostetut yleiskaavasta johdetut tavoitteet, joiden mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät, alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä maiseman arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä ja kirkon dominanttiaseman tulee säilyä. Tavoitteet ovat olennaisia ympäristössä, jossa kulttuuriympäristön arvot ovat valtakunnallisesti merkittäviä.

Uudisrakentamisen maisemavaikutuksia tulee hillitä rakennuksen madaltamisen lisäksi myös arkkitehtuurin keinoin ja pyrkimällä säilyttämään riittävästi olemassa olevaa puustoa. Ohjausta tähän löytyy maisema- ja kaupunkikuva-analyyseistä, jossa on tuotu esiin muun muassa uudisrakennuksen massoittelun, kattomuodon ja julkisivuväriytyksen merkitystä maisemaan sovittamisessa. Kaavamääräyksiin tulee tuoda keskeisin ohjaus, jonka avulla rakentaminen voidaan parhaalla mahdollisella tavalla sovittaa kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Suunnittelussa tulee aidosti tutkia mahdollisuutta säilyttää arkkitehtonisia arvoja omaava, maastoon ja korkeudeltaan ympäristöön sovitettu Kesti-Maaria osana tulevaa kylpyläkokonaisuutta. Myös Väinöläntien rakennusten säilyttämiseen on hyvä ohjata kaavassa, vaikka rakennukset jäisivätkin vaille varsinaista suojelumerkintää. Olemassa olevien rakennusten säilyttäminen ja hyödyntäminen on eduksi paitsi kulttuurihistoriallisten arvojen ja ympäristön ajallisen kerroksellisuuden vuoksi, myös ilmastovaikutusten kannalta. Peruskorjaaminen on tutkitusti purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmaston-

muutoksen torjunnassa (Purkaa vai korjata?

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862>).

Suojelumerkintää tulee täydentää asianmukaisella kaavamääräyksellä.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella siihen rajautuen sijaitsee muinaisjäännösalue Naantalin vanha pappila (mj. rek. 100464), joka yhdessä Naantalin vanhan asemakaava-alueen ja Birgittalaisluostarin kanssa muodostaa valtakunnallisesti arvokkaan arkeologisen alueen (VARK). Muuritutkimus Oy teki syksyllä 2023 kaavamuutosalueella ja sitä ympäröivillä puistoalueilla arkeologisen inventoinnin. Varsinaisella inventoinnin kohteella, kaavamuutosalueella ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai niiden osia.

1.8

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Maarianrinteen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lausuntopyyntö koskee 9.12.2024 päivättyä kaavaluonnosta. Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023 sekä työneuvottelu 21.8.2024.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee osin Naantalin kirkon ja Ailostenniemen RKY-alueella, sekä Naantalin Vanhankaupungin ja Villa Haartmanin RKY-alueiden välittömässä läheisyydessä. Sijainti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen reunalla asettaa kaavatyölle omat erityiset reunaehdot, jotka tulee kaavatyössä huomioida. Naantalin kirkon asema maisemaa dominoivana elementtinä ei saa vaarantua. Kaavaselostuksessa on asianmukaisesti todettu, että uudisrakentaminen poikkeaa kokonsa ja korkeutensa puolesta lähiympäristön rakennuskannasta ja muuttaa rakennutun ympäristön ja kirkon suhdetta.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella. Maisemaselvitystä on tarkennettu aiemmasta, ja selvityksessä on arvioitu hankkeen vaikutuksia. Kaavan valmisteluaineistosta on hyvin havaittavissa, miten uusi rakennusmassa näkyisi sekä lähi- että kaukomaisemassa, mm. Naantalin aukon maisema-alueella sekä maalla että merellä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuskorkeutta on syytä madaltaa, vähentämällä uudisrakentamisen korkeutta yhdellä kerroksella, jolloin uudisrakentamisen vaikutukset kirkkoon, maisemaan ja ympäröivään rakenteeseen lievenevät merkittävästi. Lisäksi kaavassa tulee riittävästi ohjata rakentamista herkkään ympäristöön soveltuvaksi mm. kattomuodon, massoitellun, väriytyksen ja materiaalien suhteen. Lausuntopyyntöaineistoon liitetty maisema- ja kaupunkikuva-analyysi ja vaikutusten arviointi antavat tähän suuntaviivoja. Vaikutusten arvioinnissa on tuotu esiin mm. julkisivujen lasipintojen koko ja julkisivuvalaistus, joilla on merkittävä rooli etenkin pimeään ja lehdettömään aikaan. Vaihtoehtojen tarkastelua rakennuksen massoitellun suhteen on syytä jatkosuunnittelussa tehdä. Esimerkiksi rauhoittamalla kattomuotoa ja jättämällä kattolyhydyt pois

sekä madaltamalla rakennusmassaa Kirkkopuiston suuntaan saataisiin uudisrakennus istumaan vähemmän häiritsevästi ympäristöönsä.

Alueen puuston erittäin merkittävä rooli on nostettu vaikutusten arvioinnissa esiin. Vaikutusten arvioinnissa esitetty harjakorkeus + 30 mpy on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aivan liian korkea. Arvioinnissa onkin todettu, että em. maksimikorkeutta voi olla perusteltua tarpeen madaltaa, sillä nykyisen puuston säilyminen on epävarmaa uudisrakentamisen ja louhinnan johdosta.

Kiinteistö 529-002-0012-0002 on museon informaatioportaalissa osoitettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. ELY-keskus pitää valitettavana, että kaavaluonnos mahdollistaa olevan rakennuksen purkamisen. Vanha ruokala/istuntosali olisi hyvä pyrkiä säilyttämään osana uudisrakennusta, muistumana alueen historiasta. Säilyttävä uudisrakentaminen huomioisi myös Naantalın kaupungin ilmasto-ohjelmassa asetetut tavoitteet esitettyä ratkaisua paremmin.

Kiinteistö Pappila (529-421-0001-1024 ns. Mäkelän torpat) on museon informaatioportaalın (MIP) mukaan paikallisesti arvokas kohde, jolla on historiallista arvoa. Kiinteistöllä sijaitsevat kaksi rakennusta on kaavaluonnoksessa osoitettu merkinnällä sr, suojeltava rakennus. Merkinnän määräystä tulee täydentää rakennuksen purkukiellolla, korjaustöiden ohjauksella ja museoviranomaisen kuulemisvelvoitteella muutostöitä tehtäessä, esimerkiksi seuraavasti: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Kohteet on syytä osoittaa omalle, tulevaan käyttötarkoitukseen sopivalle korttelialueelle.

Kiinteistö Pappila (529-421-0001-3024, Väinöläntie 1) on MIP:n mukaan paikallisesti arvokas kohde. Kohteen tiedot arvoluokan osalta on syytä täydentää kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa tulee perustella, miksi kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia ei ole osoitettu kaavassa suojeltaviksi.

Rakentaminen

ELY-keskus toistaa neuvotteluissa esiin tuomaansa huomiota yleiskaavan ohjausvaikutuksesta: Keskusta-alueen C-merkinnällä ei voida perustella kerrosalan ja kerrosluvun kasvattamista moninkertaiseksi, vaan lisärakentamista kiinteistölle tulee osoittaa maltillisesti ja tarkoin harkiten. Sijainti keskiaikaisen Naantalın kirkon läheisyydessä tulee huomioida. Kaavan valmisteluaineiston liitteistä on havaittavissa, että oleva rakennus on huomattavasti esitettyä uutta rakennusta matalampi. Kaavassa tulee kiinnittää lisää huomiota rakentamisen mittakaavaan. Rakennuspaikan sijaitseminen rinteessä aiheuttaa haasteita rakentamiskorkeuden suhteen, sillä aluetta ympäröivä arvokas kulttuuriympäristö on kohtalaisen matalaa ja herkkää, joten ympäristöään korkeampaa rakentamista alueella tulee välttää.

ELY-keskus on 21.8.2024 pidetyssä neuvottelussa tuonut esille, että rakentamisen ohjaus kaavassa on tärkeää. Kaavaluonnos ei ohjaa rakentamista riittävästi mm. massoitte-lun, muotokielen, värityksen tai materiaalien osalta.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus painottaa, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030

mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja

muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen.

Luontoselvitys on riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot. Puutteellista on kuitenkin, että selvityksessä ei ole huomioitu voimassa olevaa luonnonsuojelulakia (9/2023), vaikka laki on ollut voimassa ennen selvityksen tekoa. Tämän takia on jäänyt huomioimatta, että karut pienruohokedot ovat voimassa olevan luonnonsuojelunlain 64 §:n mukainen luontotyyppi (kedot). Äärimmäisen uhanalaiset karu pienruohoketo sekä karu kallioketo on kuitenkin selvityksessä suositeltu huomioitavaksi kaavassa. Selvityksessä on lisäksi todettu alueella olevan ainakin ruokailualueena merkitystä pohjanlepakolle. Todennäköisesti lajin todetaan myös lisääntyvän jossakin alueella. Tällöin olisi selvityksessä voinut antaa jotain suosituksia pohjanlepakko huomioiden, esim. valaistukseen liittyen.

Pääosin on kaavassa myös huomioitu luontoselvityksen tulokset ja suositukset. Suurelta osin säilyvät alueen nykyiset luontoarvot, mutta muutamia vanhoja puuyksilöitä on tarkoitus kaataa alueelta. Tämä vähentää pieneltä osin alueen luontoarvoja, mutta vaikutukset ovat vähäiset. Tämä ei kuitenkaan edistä edellä mainittuja tavoitteita. VP/s-alueen osalta voitaisiin huomioida alueen mahdolliset tulevaisuuden hoitotarpeet. Määräykseen voidaan esimerkiksi lisätä: ”Aluetta voidaan hoitaa alueen luontoarvojen parantamiseksi.” Yleisiin määräyksiin ELY- keskus suosittelee lisäksi lisäämään määräyksen pohjanlepakon huomioimisesta alueen uudisrakentamisen valaistuksessa.

Liikenne

ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutosta varten on laadittu asianmukainen selvitys uudisrakennushankkeen vaikutuksista ympäristön liikenteeseen. Suunnitelmassa uudisrakennuksen autopaikat on esitetty toteutettavan maanalaisella pysäköinnillä.

ELY-keskus huomauttaa, että pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä korttelialueelle. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Ilmastokestävyys

Kaavan ilmastokestävyyttä arvioitaessa tulee keskittyä kaavan tosiallisiin vaikutuksiin. Ilmastovaikutusarvioinnissa todetaan, että kaavan ilmastovaikutuksia voidaan lieventää mm. purettavien materiaalien kierrättämisellä ja rakentamisessa käytettävillä rakennusmateriaaleilla ja energiaratkaisuilla. Kaavamääräysluonnoksissa ei ole esitetty purkamiseen, rakentamiseen tai käytönaikaiseen toimintaan vaikuttavia määräyksiä, joilla olisi kaavan ilmastovaikutuksia hillitseviä vaikutuksia. Määräyksiä tulee näiltä osin täydentää.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavan valmisteluaneisoon lausuttavaa.

1.9

Varsinais-Suomen Liitto

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Maarianrinteen Ak-381 asemakaavanmuutosluonnoksesta 10.2.2025 mennessä. Asia on menossa seuraavan maankäyttöjaoston esityslistalle ehdotuksena niin, ettei se anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen kaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

2.1

Mielipide 1 / As Oy Nunna-Maaria

Asunto Oy Nunna-Marian puolesta esitetään seuraavaa:

Ensisijaisesti vaaditaan asemakaavamuutoksen hylkäämistä kaikilta osin siihen tarkoitukseen, johon sitä on haettu, eli että suunnittelualueelle mahdollistettaisiin kylpylähotellirakennuksen sekä maanalaisten pysäköintilojen toteuttaminen.

Kuten ansiokkaasti toteutetusta valmisteluaineistosta käy ilmi, hotellin allas- ja terassiosastot tulisivat sijaitsemaan vastapäätä kirkkoa ja sen välittömänä jatkeena olevaa hautausmaata. Välimatka hautausmaan ja terassi- ja allasaalueen välillä on vain noin 50-100 m. Asemapiirroksessa ei valitettavasti ollut mittakaavaa, mutta joka tapauksessa näkö- ja kuulo yhteys on kiistaton.

Kuten 29.1.25 pidetyssä yleisötilaisuudessa tuotiin esille useammaltakin taholta, nämä toiminnot eivät sovellu näin lähekkäin sijoitettavaksi; kun kirkko on ja pysyy, hotellisuunnitelma väistyy. Yrityksestä sijoittaa hotellin sisätiloista ulos siirretyt toiminnot näin, käytettiin esittelytilaisuudessa termiä röyhkeä, mikä on varsin lievä ilmaisu.

Ehdotus on vastoin alueidenkäyttölain 54 §:ä, jonka mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan muutos turmelisi rakennus- ja kulttuurihistoriallista miljöötä, kun kohteeseen sopimaton rakennus sijoitettaisiin kirkon ja hautausmaan välittömään läheisyyteen.

Se, että samaan aikaan kun hautausmaalla toimitetaan hautaan siunaamista, kuuluisi vierestä ilakointia altailla, kevyttä musiikkia ja lasien kilinää, kun vähäpukeiset turisit viettävät aikaansa, olisi jopa häväistys ja kuvottavaa koettavaa. Kun ajatellaan toisin päin, tuskin turistitkaan olisivat halukkaita seuraamaan lomallaan hautausmaalla tapahtuvia toimituksia. Asemakaavalla ei siis tule mahdollistaa hotelli-kylpylätoimintaa nyt käsiteltävällä alueella. Alue tulee varata vastaisuudessa rakennettavaa uutta Naantalin Museota varten. Kyseiseen museoon tulisi varata riittävät tilat sekä Pyhän Birgitan että Kristoffer Baijerilaisen, myöhemmin Kristian III, elämän ja toiminnan esittelyyn. Birgitta toi luostarin kautta Naantaliin henkisen ja hengellisen ulottuvuuden, Kristoffer antamalla kaupunkioikeudet puolestaan mahdollisuuden kasvaa kaupungiksi ja siksi, mitä Naantali tänä päivänä onkin.

Meillä on tosin Birgitta- ja Kristoffer salit, mutta siinä se sitten onkin. Olisi korkea aika muistaa heitä konkreettisemmalla tavalla, ja tavalla, joka olisi heidän arvonsa ja merkityksensä arvoinen ja toisi kaupunkiin turisteja ja sitä kautta tuloja. Erityisen ja hyvin hoidetun museon arvoa ei ehkä riittävästi osata huomioida, kun lipun hinta on mitä se sitten onkin, mutta kun virta on jatkuva, kävijät käyttävät muitakin palveluja, kokonaisuus hyödyttää elinkeinoelämää. Naantalín nykyinen museo on vaatimattomissa tiloissa eikä kykene vastaamaan tarpeeseen tuoda Pyhää Birgittaa ja Kristoffer-kuningasta esille heidän arvonsa vaatimalla tavalla.

Naantalilla on etuoikeus ja velvollisuuskin ottaa Euroopan suojeluspyhimyksen muisto vaalittavakseen sen arvoisella tavalla. Ilman luostaria ei olisi syntynyt kaupunkia, ei ainakaan niin varhain eikä siinä muodossa, kuin se pääsi alkamaan ja kukoistamaan luostarin ansiosta.

Museon rakentamiseen ja ylläpitoon tarvittavat varat voisivat tulla ainakin osittain mm EU:n ja Pyhän istuimen varoista, Vatikaani on varakas eikä oletettavasti haluaisi olla osallistumatta EU:n suojeluspyhimyksen muistoa kunnioittavan museon kustannuksiin. Unionikuninkaana tunnetun Kristofferin osalta voitaisiin kääntyä ainakin Ruotsin puoleen, koska heillä on intressiä tässäkin asiassa Suomen puolella!

Edellä on vain hahmoteltu sekä museon tarvetta että sinne mahdollisesti tulevien sisältöjen suuntaa ja arvioitu pikaisesti rahoitustakin, mikä ei todellakaan ole lausuman esittäjien vaikutusmahdollisuuksien rajoissa. Haluamme tuoda esille vaihtoehdon kylpylä-hotellille, jonka rakentaminen tälle paikalle olisi kaupungille kallis ja korjaamaton erehdys.

Kaavamuutoksen hakijalle voitaneen osoittaa muualta kylpylä-hotellin paikka, varmuudella turistitkin arvostaisivat merinäköalaa hautausmaata enemmän.

Toissijaisesti, jos kaavamuutoksella mahdollistetaan kylpylä-hotellin rakentaminen, esitämme seuraavaa:

- Arkkitehtikilpailun järjestäminen on välttämätöntä, kun kyseessä on Naantalín rakennuspaikoista keskeisimmän ja eniten ympäristöön vaikuttavan alueen tulevasta muodosta ja sen pysyvä merkitys maiseman kannalta;
- rakennuksen koon huomattava pienentäminen tulee tehdä alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi. On aivan liian halpamainen keino alkaa pienestä, saada sille myönteistä valoa, ja sitten kun on alkuun pääty, lypsää lisää kerroksia ja huonelukua;
- rakennusmassan sijoittaminen kauemmas Maariankadusta ja vetäminen rakennuspaikan taka-alalle, koska em kadusta uhkaa muutoin tulla ikävän kuilumainen eivätkä Asunto Oy Nunna-Marian Maariankadun puoleiset asunnot saisi enää välitöntä auringonvaloa;
- kysymykseen voi tulla siis enintään kolme (3) kerrosta ja noin 60-70 huonetta ja terassien sekä altaitten sijoittaminen joko sisäpihalle tai metsän puolelle;
- suojeltujen alueitten kunnioittaminen ja suojelu jatkossakin sekä alueen nykyisen puuston säilyttämien;
- maanalaisen parkkeeraustilan tarpeen arviointi suhteessa hotellin kokoon.

2.2

Mielipide 2 / Naantalín Vanhankaupungin asukasyhdistys

Naantalin Vanhankaupungin asukasyhdistys on tutustunut nähtävillä olevaan

Maarianrinteen asemakaavan valmisteluaineistoon (Ak-381) ja toteaa seuraavaa.

Yleistä kaavan laadinnasta historiallisesti merkittävään ympäristöön

Kaavamuuotoshanke käsittää kiinteistöt 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaiset ympäröivät alueet. Hanke pyrkii vahvistamaan ympärivuotisen palvelutarjonnan kehittämistä Vanhankaupungin rannan ympäristössä, matkailun edistämistä ja keskustan elävöittämistä. Asemakaavan muutos mahdollistaisi Boutique Spa ja Hotelli -tyyppisen matkailupalvelujen keskittymän rakentamisen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamisen alueelle.

Valmisteluaineistoon sisältyy kaavaluonnos ja alustavia havainnekuvia kylpylä-hotellikeskittymästä. Kaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialue (KL-11), yleinen pysäköintialue (LP), puistoaluetta (VP ja VP/s) sekä katualue ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katu/tie (pp). Kaavan toteutuessa korttelista 12 purettaisiin vuonna 1973 palvelutaloksi rakennettu paikallisesti arvokas 2-kerroksinen Kesti-Maarian talo sekä 1973 ja 1978 rakennetut Kiinteistö Oy Marianrinteen 2-kerroksiset vanhusten asuintalorakennukset.

Asemakaava-alueen lähtökohdat ja kulttuuriympäristön arvot

Hankealue sijoittuu Kirkkopuiston koillisosaan, useiden valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi arvoitettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueen piiriin tai sellaisten välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen länsipää sisältyy Naantalin kirkon ja Ailostenniemen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Lähiympäristössä sijaitsevat Naantalin Vanhankaupungin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY) ja Villa Haartman (RKY). Suunnittelualueen länsiosa rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Naantalin vanhan pappilan, Birgittalaisluostarin ja Naantalin vanhan asemakaava-alueen muodostamaan laajaan arkeologiseen kokonaisuuteen (VARK). Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Naantalin aukon maisema-alueella, joka käsittää mm. Vanhankaupungin ja Naantalin kirkon.

Nämä arvoalueet liittyvät Suomessa ainutlaatuisen Birgittalaisluostarin historiaan, kaupungin syntyyn keskiajalla sekä 1700-luvulla alkaneeseen ja 1800-luvulla edelleen kehittyneeseen kylpylätoimintaan. Näistä näkyvinä muistoina kaupunkimiljöössä ovat kookas luostarikirkko,

kylpylään liittyneet ja muut alueella säilyneet vanhat puurakennukset sekä Kirkkopuisto kävelyreitteineen ja varttuneine puustoineen. Nämä piirteet luovat kaupungille omaleimaisen identiteetin ja ne antavat lisäksi turismin kehittämiseen vahvaa sisältöä.

Arvoalueilla sijaitsee lisäksi välittömästi kaava-alueeseen rajautuva Naantalin vanha hautausmaa. Edelleen käytössä olevan hautausmaan muistomerkkien historialliset kerrostumat, kookas puusto ja erityinen rauhallinen tunnelma ovat luonteenomaisia tälle

paikalle.

- Voimassa olevassa maakuntakaavassa (2004) em. arvoja turvaa määräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Manner-Naantalin osayleiskaavassa (2017) kaava-aluetta koskee suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa

olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

- Laadittaessa asemakaavaa edellä kerrottujen vahvojen arvoalueiden piiriin ja välittömään läheisyyteen suunnitellut muutokset tulee sopeuttaa arvo-ominaisuuksiin, minkä tulee selkeästi ilmetä suunnitelmasta. Arvo-ominaisuuksien tulee säilyä ympäristön muutosten jälkeenkin ymmärrettävinä eivätkä ne saa olla uudisrakentamiselle alisteisia.

Naantalin Vanhankaupungin asukasyhdistyksen huomiot kaavaluonnoksesta ja hankesuunnitelmasta

- Naantalin Vanhankaupungin asukasyhdistys tukee matkailun ja siihen liittyvien palveluiden kehittämistä kestävä matkailun periaatteiden mukaisesti, joissa korostuu luonto- ja kulttuuriarvojen huomioon ottaminen sekä asukkaiden hyvinvointi. Asukasyhdistys pitää kylpylätoiminnan mahdollistavaa kaavasunnitelmaa teemaltaan perusteltuna, koska kylpylätoiminnalla on pitkät perinteet Naantalissa.

- Hankkeessa tehty selvitykset ovat joistakin puutteista huolimatta (liikenneselvitys) kattavia ja tuottavat tärkeää tietoa kaavatyön pohjaksi ja esitettävien ratkaisujen edelleen kehittämiseen ympäristön vaatimukset huomioon otavalla tavalla.

- Kaava-alueen koillisosassa sijaitsevat Kanttorinkujan (Mäkilän) 1900-luvun alun puurakenteiset asuinrakennukset on varustettu kaavaluonnoksessa hyvällä tavalla rakennusten säilymistä turvaavalla sr-merkinnällä. Jatkotyössä kaavamerkintä on syytä varustaa riittävällä määräyksellä.

- Kaava-alueella sijaitseva Kesti-Maarian rakennus on sinänsä arvokas esimerkki 1970-luvun arkkitehtuurista mutta sitä ja 2-kerroksisia vanhusten asuintaloja ei voi pitää olennaisena osana alueen historiallista miljöötä.

Hankealueen sijainti pohjoiseen kohoavassa ylärinteessä, vahvojen kulttuuriympäristön ja maiseman arvoalueiden yhteydessä, asettaa uudisrakentamisen mahdollistavan asemakaavan laatimiselle erityisiä vaatimuksia. Tästä näkökulmasta Vanhankaupungin asukasyhdistys kiinnittää huomiota seuraaviin valmisteluaineistossa esitettyihin kaavaratkaisuihin ja kylpylän hankesuunnitelmaan, jotka tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

1. Kylpylärakennusta suunnitellaan niin arvokkaalle ja herkälle paikalle, että se olisi ansainnut arkkitehtikilpailun ja vaihtoehtoisia suunnitelmia toteuttaa ympäristöön sopivaa rakentamista.

2. Rakennusoikeus on olennaisesti laajentunut ja huoneluku lisääntynyt alkuperäisestä suunnitelmasta. Kaavaluonnos mahdollistaisi 7680 kerrosneliömetrin sekä III- ja IV-kerroksisen rakentamisen KL-11 -korttelialueelle. Laajennuksella on merkittävä vaikutus Kirkkopuistoon rajautuvan rakennuksen kokoon. Havainnekuvat hahmottavat rakennuskokonaisuuden korkeuden ja massoittelemisen muutosta. Lisätyn kerrosluvun takia ja koska kaava-alue sijaitsee ylärinteessä, Noviisinpohjan varteen sijoitetun rakennusmassan korkeus korostuu kielteisellä tavalla ja tulisi olennaisesti muuttamaan Kirkkopuiston ilmettä.

3. Suunnitellun rakennuksen korkeus tulisi olennaisesti muuttamaan kirkon ja Vanhankaupungin maisemaa. Vaikka uudisrakennuksen harjakorkeus jää historiallisen luostarikirkon harjan alapuolelle, havainnekuviin uudisrakennus muodostaa liian hallitsevan elementin sekä kauko- että lähimaisemassa. Vanhankaupungin rannasta katsottuna koko rakennus nousisi historiallisessa maisemassa olennaisen Kaivohuoneen yläpuolelle ja rakennuksen ylin kerros olisi Kirkkopuiston puiden latvusten yläpuolella.

4. Rakennuksen suuret valaistut ikkunapinnat muuttavat Kaivopuiston, kirkon ja hautausmaan ympäristön valaistusolosuhteita kielteisellä tavalla. Tähän ja lintuturvallisuuteen tulisi kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.

5. Edellä kuvautusta syistä asukasyhdistyksen näkemyksen mukaan havainnekuvin esitetty rakennuskokonaisuus ei asetu parhaalla tavalla ympäristöönsä, ja uudisrakentamisen kokoa tulisi vähentää tai löytää ratkaisuja, joilla rakennus olisi matalampi ja ylimmän kerroksen neliöt saataisiin sijoitettua tontin muihin osiin. Yhdistys katsoo, että kaava-alueeseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvo-ominaisuuksien takia suunnittelualueella tulisi vielä tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja KL-korttelialueen sijoittamisen, massoittelemisen, kattokulmien, rakennusoikeuden ja rakennusten värityksen osalta.

6. Vaihtoehtoisissa tarkasteluissa tulisi kiinnittää lisäksi huomiota uima-altaiden ja terassien sijoitteluun sekä julkisen ja yksityisen alueen rajavyöhykkeeseen kaava-alueen lounaisosassa, Noviisinpöytä ja Kirkkopuiston VP/s -alueella. Näkö- ja kuuloetäisyydessä sijaitsevaan käytössä olevaan hautausmaahan liittyy eettisiä ja hautausmaan tunnelmaa koskevia näkökohtia, jotka tulisi paremmin ottaa huomioon terassien ja ulkoalueiden sijoittelussa. Noviisinpöydän varressa sijaitseva perinnebiotooppialue kalliorinteineen ei ole riittävä suojavyöhyke visuaalisten ja äänimaailmaan liittyvien tekijöiden vuoksi. Lisäksi asemakaavaluonnoksessa ulkoalaiden ja terassin luoteisosassa on sijoitettu osayleiskaavassa /s -merkinnällä varustetulle alueelle. Asukasyhdistys katsoo, että hautausmaan välittömän läheisyyden vuoksi jatkosuunnittelussa altaat pitäisi saada sijoitettua rakennusten toiselle puolelle.

7. Kaavaluonnoksen tausta-aineistossa on monipuolinen laskelma kylpylän ja hotellin aiheuttamasta liikenteen lisäyksestä. Sen sijaan rakennusaikaisen raskaan liikenteen aiheuttamaa vaaraa Kaivokadun vanhojen rakennusten perustuksille ei kaavaselostuksen liikenteen vaikutusarvioinnissa ole huomioitu. Kaava-aineistoon sisältyneen liikenneselvityksen osalta yhdistys muistuttaa Kaivokadun sekä Tuulensuunkadun ja Luostarinkadun varressa katuihin rajautuvan vanhan arvokkaan, asemakaavassa suojelumerkinnöin varustetun rakennuskannan osalta riskeistä, joita liikenteen määrällinen lisääntyminen ja raskaan liikenteen vaikutus kohdistavat vanhojen rakennusten rakenteisiin. Jo nykyinen raskas liikenne Kaivokadulla on iso ongelma kadunvarren vanhojen rakennusten perustuksille. Kylpylän ja pysäköintiluolan rakennustyön aiheuttama raskaan liikenteen vaikutus tulisi olemaan mittava. Olisi harkittava suunnitellun Kaivokadun rakenteen uudistamisen ajoittamista ennen mahdollista kylpylän rakennustyötä. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää myös riittävän alhaiseen nopeusrajoitukseen ja nopeuden valvontaan.

8. Naantalin asukkaiden kannalta on tärkeää, että varmistetaan esteetön kulku ja riittävät parkkipaikat hautausmaalle ja uimarannalle.

9. Tausta-aineistossa ei ollut parkkiluolan rakentamisen kannalta olennaista kallioperän geologista selvitystä ja arvioita luolan rakentamisen vaikutuksista ympäristön rakennuksille.

Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys katsoo, että Maarianrinteen asemakaavaa tulisi vielä kehittää edellä kerrotulla tavalla, jolloin alueen arvokkaat kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulisivat paremmin huomioiduiksi. Hyvin ja ymmärrettävinä säilyneet arvo-ominaisuudet edistävät osaltaan myös elinvoimaisen matkailun kehittämistä. Matkailunkin kannalta on erittäin tärkeää, että sitä varten rakennettavat tilat eivät heikennä sitä poikkeuksellista historiallista ympäristöä, joka saa matkailijat tulemaan Naantaliin.

2.3

Mielipide 3

Esitän mielipiteenä seuraavaa:

Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää louhintaa ja mahdollisesti myös räjäyttämistä. Yleisötilaisuudessa 29.1.2025 ilmeni että arviota, kartoitusta tai mallinnusta louhimisen ja räjäyttämisen mahdollisista vaikutuksista lähikorttelien rakennuksiin ei oltaisi tehty.

Maanalaisten tilojen rakentamisen vaikutusarvio ja kartoitus tulee tehdä riittävässä laajuudessa hyvissä ajoin ennen hankkeen mahdollista aloittamista. Huomioitakoon, että todennäköinen vaikutusalue ulottuu kantakaupungin lisäksi myös Väinöläntielle. Korjaus- ja korvausvastuullinen taho tulee olla selvillä ja julkisesti saatavilla olevana tietona ennen kaavamuutoksen hyväksymistä. Selvitys vakuutuksesta tai kattavasta vakuudesta mahdollisten vaurioiden varalle tulee samoin selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Naantalin kaupungin mahdollinen taloudellinen osallistuminen (takaus, rahoitus, laina tai muu) kylpylähotellihankkeeseen ja/tai pysäköintilaitokseen tulee julkaista avoimesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen.

2.4

Mielipide 4

Me allekirjoittaneet yritykset haluamme esittää muistutuksen koskien Maarianrinteen tontille suunniteltua asemakaavan muutosta (Ak 381), jossa asemakaavan muutoksella alueelle Naantalin kaupungin (529) 2. kaupunginosan korttelin 12 puistoa ja katualuetta sekä 9. kaupunginosan puistoamahdollistetaan Boutique Spa -hotellihanke.

Hankkeen mukaisesti tontilla on tarkoitus purkaa nykyiset vanhusten palvelutalorakennukset ja rakentaa tilalle mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan Naantalin vanhaan kaupunkiin boutique spa-hotelli. Rakennuksen ulkoasuna on harjakatto sekä puuverhoilu ja rakennus on 4-kerroksinen. Hankkeeseen sisältyy lisäksi laajamittainen maanalainen pysäköintihalli, jonka tavoitteena on helpottaa Naantalin keskustan pysäköintitilannetta.

Hanke herättää huolta paikoitusmäärän, kaupunkikuvan, liikenteen ja alueen asukkaiden elinympäristön näkökulmasta. Esitämme seuraavat huomautukset ja muistutukset:

1. Rakennuksen mittakaava ja vaikutus kaupunkikuvaan sekä maakunnalliseen maisemanähtävyyteen

Rakennuksen suurikokoinen massoittelu, erityisesti korkeimman osan räystäskorkeus (+24,6 metriä) ja harjakorkeus (+31 metriä), vaikuttavat Naantalin historialliseen maisemaan ja vanhan kaupungin mittakaavaan. Vaikka kirkko säilyy korkeimpana maamerkkinä, hotelli on silti huomattavan suuri alueen muihin rakennuksiin nähden. Nykyisessä kaavassa on suurin sallittu kerroslukumäärä kaksikerroksinen rakennus, **joka kaavamuutoksessa on esitetty kaksinkertaistettavaksi neljään**

kerrokseen, joka tässä herkässä kirkko- ja kulttuurimaisemassa aivan liian korkea. Katsomme, että hotellin maksimikorkeus voisi olla enintään kolme (3) kerrosta näin herkässä kirkko- ja kulttuurimaisemassa. Hankesuunnitelman kuvat vääristivät Naantalin kirkon kokoa ja se esitetään luonnollista suurempana, jolloin hankkeen koko jäi näyttämään toteutuksena pienemmältä mitä se tulisi luonnossa olemaan. Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joka on erityisen herkkä suurille rakennusmassoille. Päivytysinventoinnissa maisema-alueen arvoluokaksi on muutettu maakunnallinen maisemanähtävyys. Tämä maakunnallinen maisemanähtävyys vaarantuu, kun hankesuunnitelman mukainen rakennusmassa moninkertaistetaan, myös korkeudeltaan nelikerroksiseksi. Nykyisen kaavan mukainen kerrosala on 2 900 k-m², mutta hankkeen myötä se kasvaisi 4780 k-m²:iin, jolloin kokonaisala olisi 7 680 k-m². Tämä tarkoittaa kerrosalan kasvua noin 165 %, mikä on huomattava lisäys alueelle. Tämä merkittävä laajennus ei sovellu ympäristöön ilman, että se hallitsee liaksi herkkää kaupunki- ja kirkkopuistokuvaa.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), mikä edellyttää erityistä varovaisuutta uudisrakentamisessa. Kaavamuutoksen tulee säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kirkon dominanttiasema, mutta hotellin kokoluokka ei ole tämän tavoitteen mukainen.

Nykyisessä kaavassa on **SUUNNITTELU- JA SUOJELUMÄÄRÄYS**: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Tästä huolimatta kaavamuutoksessa sallittaisiin hankkeen tieltä purettavaksi täysin nykyiset rakennukset ja rakenteet ilman esitettyjä pakottavia syitä. Tämä on ristiriidassa nykyisten huolellisesti valmisteltujen suojelumääräysten kanssa, mikä asettaa kyseenalaiseksi kaavamuutoksen laillisuuden ja oikeutuksen. Esitetyt kaavamuutoksen tavoitteet eivät täytä erityisten pakottavien syiden vaatimusta, eikä rakennusteknisiä perusteita purkamiselle ole esitetty. Näin ollen päämääränä vaikuttaa olevan ainoastaan kerrosalan merkittävä kasvattaminen suojelumääräysten vastaisesti.

2. Liikenteen vaikutukset ja saattoliikenne

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Tähän liittyy nimenomaisesti tehokas liikennejärjestelmä, jota tämä kaavaluonnos ei toteuta.

Huoltoliikenne jopa 145 huoneen kapasiteetin omaavassa hotellissa on huomattava ja tavaratoimituksia tulee olemaan aikaisesta aamusta myöhäiseen iltaan. Hotellin päivittäinen huoltoliikenne tulee pitämään sisällään ruoka- ja juomatoimituksia, lakana-, pyyhe- ja muita vaatekuljetuksia sekä teknistä- ja jätehuoltoliikennettä. Tämä tarkoittaa jatkuvaa raskaan liikenteen raskaita herkkä kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle, joka vähentää alueen viihtyvyyttä ja rasittaa olennaisesti asukasviihtyvyyttä.

Samalla lisäksi erityisesti bussi- ja saattoliikenteen sekä hotellin asiakkaiden liikkumisen sujuvuus tulee ottaa tarkempaan tarkasteluun, jotta voidaan varmistaa mahdollisimman vähäinen haitta ympäröivälle liikenteelle ja asukkaille.

Suunnitelman mukaan hotellin sisäänkäynti ja saattoliikenne sijoittuvat ylärinteen puolelle, ja huoltoliikenne tapahtuu pääosin Maariankadulla olevan huolto-oven kautta. Liikennemäärät on arvioitu hyvin alhaiseksi ja niihin liittyvät mittaukset ovat tehty aamupäivän aikaan, kun liikennettä on

luontaisesti. Tämä antaa väärän kuvan liikennemääristä ja liikennemäärät tulisi mitata uudelleen sellaisena ajankohtana, joka antaisi realistisemman kuvan liikenteen todellisista määristä.

Lastauslaituri on 145 huonetta käsittävän hotellin kapasiteettiin aivan liian pieni eikä tilan korkeudet mahdollista kuin pakettiauton kulkua lastausalueelle sekä vain yhden ajoneuvon kerrallaan lastausalueelle - muut ajoneuvot odottavat katualueella vuoroaan ja näin tukkivat Maariankatua. Tämä lisää alueen liikennesäätöä ja aiheuttaa mahdollisia vaaratilanteita ja vähentää asukasviihtyvyyttä.

3. Pysäköinnin riittävyys

Suunnitelmassa Noviisinkadun ajoyhteys poistetaan ja sen parkkialueen yleiset paikat poistetaan, jolloin pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Hautausmaan paikoitusmäärää lisätään hieman ja sinne tapahtuva ajo tapahtuu Kirkkopuiston läpi, jolloin se lisää Kirkkopuiston läpikulkevaa liikennettä ja aiheuttaa herkälle Kirkkopuistolle uutta liikennesäätöä, jota ei voi pitää mitenkään hyväksyttävänä. Hotellin parkkihallin kapasiteetti on 175 paikkaa, joista osa tulee olemaan hotellin työntekijöiden käytössä. Näiden määrä tulee olemaan noin 50 paikkaa. Kun otetaan huomioon parkkipaikkojen väheneminen Noviisinkadun päässä ja hotellin päiväkävijöiden katupaikoitustarve (ravintola-, kahvila-, kylpylä- ja hoitopalveluiden käyttäjät) - joiden määrä tulee olemaan tuhansia kuukaudessa - tulee alueen ja Naantalin vanhan kaupungin paikoitustilanne heikkenemään olennaisesti, eikä siis kasvamaan, kuten hankesuunnitelmassa on kuvattu. Tämän lisäksi kaavaluonnoksessa on esitetty Tuulensuunkadun muuttaminen kaksisuuntaiseksi, joka ei liene toteutettavissa muutoin kuin poistamalla Tuulensuunkadun katupaikoitus, joka osaltaan edelleen vähentää alueen asukkaiden ja Naantalin vanhan kaupungin paikoituskapasiteettia ja vähentää asukasviihtyvyyttä.

4. Maanalaisen pysäköintihallin vaikutukset

Maanalaisten rakenteiden toteutus ja niiden vaikutus alueen maaperään ja pohjaveteen on tärkeä huomioida tarkasti.

5. Alueen arkeologia

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta perinnemaisemaa, jossa on ollut toimintaa jo vuosisatoja ja se on arkeologisesti huomattavan kiinnostava. Alueelle pitäisikin mielestämme ehdottomasti tehdä kattavat arkeologiset kaivaukset ennen kaavamuutoksen hyväksymistä ja rakennustöiden aloittamista.

6. Rakennuksen ympäristövaikutukset ja ekologisuus

Viheralueiden säilyttäminen ja vihersuunnitelman laatiminen yhdessä viranomaisten kanssa on tärkeää, jotta ympäristöarvot säilyvät ja alueen viihtyisyys turvataan. Rakennuksen massiivisuus ja kattorakenteiden tummempi sävy vaikuttaa negatiivisesti alueen valoisuuteen ja viihtyvyyteen. Hankkeen vaikutus alueen pohjavesiin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin seurauksiin alueen vanhojen rakennusten perustuksiin tulisi selvittää hyvin huolellisesti ennen kuin alueelle voidaan suunnitella laajamittaista rakentamista. Olisi Naantalin vanhalle rakennuskannalle katastrofi, jos pohjavesien muutokset aiheuttaisivat vanhojen rakennuksien painumista, liikkumista tai perusteiden

vaurioitumista. Hankesuunnitelma on rinteessä, josta vedet ohjautuvat kirkkopuiston kautta vanhaan kaupunkiin ja sen rakennusten perustuksiin. Räjätys-, louhintajä ja maalämpöpöporaustyö voivat aiheuttaa pohjavesien kulkuun suuria muutoksia, joka voisi johtaa muutokseen myös vanhan kaupungin rakennusten perustuksissa. Tämä tulisi tutkia huolellisesti ennen kuin näin massiivisen kaavamuutoksen salliva hanke voidaan hyväksyä.

7. Yleiskaavan edellytykset

Käsityksemme mukaan ja edellä kuvatuin perustein hankesuunnitelma ei rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeudu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös kirkon dominanttiasema säilyisi uuden moninkertaisen rakennusmassan myötä. Toteammekin, että hankesuunnitelmassa yleiskaavan mukaiset tavoitteet eivät toteudu.

8. Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen

Kaavaselostuksessa mainitaan keskeisten arvioitavien vaikutusten joukossa vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen. Kaavahankkeessa ei kuitenkaan ole lainkaan selvitetty vaikutuksia mm. nykyiseen matkailuelinkeinoon. Hankkeen vaikutukset voivat olla merkittäviä erityisesti alueen olemassa oleville matkailuyrityksille, jotka voivat kärsiä muutoksista kaupunkikuvassa, kysynnässä, liikennejärjestelyissä ja alueen houkuttelevuudessa - erityisesti hankkeen vaikutukset vanhan kaupungin ja ranta-alueen saavutettavuuteen. Tämä puute herättää kysymyksen siitä, onko kaavamuutos tehty riittävän kattavien vaikutusarvioiden pohjalta.

Yhteenveto

Toivomme, että Naantalın kaupunki huomioi edellä mainitut huomiot kaavamuutoksen jatkokäsittelyssä. On olennaista varmistaa, että mahdollinen hanke kunnioittaa Naantalın historiallista kaupunkikuvaa, liikenteellistä sujuvuutta ja asukkaiden hyvinvointia.

2.5

Mielipide 5

Asia: Näkemykseni Maarianrinteen asemakaavamuutoksesta

1. Hautausmaan pysäköintialue

Asemakaavaehdotuksen mukaan autoliikenne pysäköintialueelle on mahdollista vain Abbedissankadun kautta nykyisin Noviisinkadun kautta kulkevan kiertotien sijaan. Tämä tekee pysäköintialueesta varsinaisen umpiperän, jossa kääntyminen ruuhkaisina aikoina olisi erittäin hankalaa. Muutosesityksessä Abbedissankatu on entisellään, vain yhden auton mentävä. Tiellä on myös runsaasti kävelijöitä, lastenrattaita työntäviä ja koirien ulkoiluttajia, joiden turvallisuus on taattava.

Jos Abbedissankadusta aiotaan tehdä kaksisuuntainen ajoväylä kävelyreunuksineen, luonnonmukaista kaunista rinnettä on louhittava runsaasti tai lasten suosittua leikkikenttää kavennettava. Tämäkään maisemaraiskaus ei poista umpiperäongelmaa. Jo nykyisin alueen parkkipaikat loppuvat lauantaisten siunaustilaisuuden yhteydessä.

Kun Noviisinkadun kymmenkunta pysäköintiruutua jäävät pois, umpiperän muutaman ruudun lisää ei paranna tilannetta.

Voin kuvitella liikennesuman kun Maariankadulta käännytään Abbedissankadulle tietämättä, että parkkipaikka on jo täynnä. Autoja on tulossa vaikka kolme, neljä peräkkäin ja ne yrittävät päästä täynnä autoja olevassa umpiperässä kääntymään takaisin. Liikenneuhkat eivät tule olemaan harvinaisia: kesän konfirmaatiot ja vihkiäiset, konsertit ja Pyhäinpäivän ja joulun kynttilöiden sytytykset. On muistettava, että tämä on Naantalin kirkon ainoa pysäköintialue. Lähin on Kaivokadun päässä. Kirkkovieraat ovat usein iäkkäitä. Edes paria INVA-parkkipaikkaa kirkon läheltä kaupunki ei ole kyennyt osoittamaan.

Umpiperää käyttävät myös lukuisat turistit sekä ravintolavieraat, Nunnalahden uimarannalle ja viihtyisille rantapoluille menijät, joille ei suunnitelmassa ole mitään yhteyttä Noviisinkadulle ja rantaan. Kulkevatko he lastenrattaineen Maariankadulta kiertäen vai hautausmaan läpi? Onko liikennejärjestelystä pyydetty poliisin näkemystä ja jos, niin millainen se on?

2. Mielestäni kylpylähotelli ja hautausmaa eivät ole toistensa sopivimmat naapurit.

Tuskin terassilla istujien mielialaa kohottavat vainajien kuljetukset nenän alta tai kauniinkaan hautausmaan todistus katoavaisuudestamme. Toisaalta kirkkomaalla kävijät muistelevat ja surevat läheisiään, kaipaavat hiljentymistä ja rauhaa – eivät terassimusiikkia.

3. Mitä kaupunkilaiset hyötyvät hotellista?

Tavalliselle kaupunkilaiselle edut tuntuvat verraten etäisiltä, haitat ovat jokapäiväisiä. Liikkuminen suositulla ulkoilualueella vaikeutuu, liikenne hankaloituu. Kaunis vanha valtuustosalin on aikakautensa tyylikäs edustaja, ehkä jopa suojelunarvoinen ja ainakin monen kaupunkilaisen suosittu liikuntapaikka. Kuka tästä hyötyy? Ulkomaalainen varakas turistiko sekä vierasmaalainen kylpylän omistaja?

Voimassa oleva asemakaava osoittaa kohteen yleisten=julkisten rakennusten alueeksi, sallittu kerroskorkeus on kaksi ja rakennusoikeutta on 2900 m². Näin on nyt. Alun perin neuvotteluja lienee käyty kolmikerroksisesta rakennuksesta, jossa pinta-alaa olisi 6000m² ja huoneita noin 60. Eikö kaupungin luottamushenkilöitä ja virkamiehiä lainkaan alkanut hirvittää, kun yhtäkkiä tarvitaankin neljä kerrosta, 7680m² ja yli kaksinkertainen määrä huoneita? Mielestäni valtava lisätarve osoittaa, että kyseinen tontti on tälle sinänsä mukavalle idealle väärä ja liian pieni eikä sille olisi mitään kasvunvaraa ilman laajoja räjäytyksiä. Ja lieneekö Boutique Spa tarpeellinenkaan kun Naantali jo on ison, hyvän ja lähellä keskustaa olevan kylpylän kaupunki. Toivoisin teidän hyvät päättäjät muistavan, että Naantalille ominaiset ja ainutlaatuiset kauniit mäennyppylät ja kalliot eivät uusiutuva luonnonvara.

Ehdotan, että jätetään Maarianrinteen kaava ennalleen, jolloin meidän oma, kaikkien kaupunkilaisten maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kenties arkeologisestikin arvokas yhteinen alue säilyy tuleville sukupolville suunniteltavaksi. Ties minkä Tove Jansson-museon he sinne asukkaiden ja vierailijoiden iloksi kehittävät.

2.6

Mielipide 6 / As Oy Naantalin Luostarinlehto

Kannanotto Maarianrinteen asemakaavamuutoksesta

Naantalin kaupungin laatima Maarianrinteen asemakaavan valmisteluaineisto (Ak-381) on nähtävillä kannanottoa varten 10.1.-10.2.2025. Kaavamuutoshanke mahdollistaisi Boutique Spa ja Hotelli -tyyppisen matkailupalvelujen keskittymän rakentamisen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamisen kaava-alueelle. Osittain kallioiseen maastoon sijoittuva uudisrakentaminen edellyttäisi kallioalueen räjäytystöitä ja louhintaa kaava-alueella.

Kaava-alueen läheisyydessä ns. Huvilakaupunginosassa sijaitsee useita 1900-luvun alussa rakennettuja asuinrakennuksia. Rakennukset on arvotettu paikallisesti merkittäviksi ja ne on suojeltu voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa sr-suojelumerkinnöillä. Kaava-alueen etäisyys sr-merkinnällä varustettuun rakennukseen on lyhimmillään n. 50 metriä (Tuulensuunkatu) ja esimerkiksi Luostarinkadun varressa sijaitsevaan Villa Haartmaniin (valtakunnallisesti arvokas RKY-kohde) n. 60 metriä. As Oy Naantalin Luostarinlehdon 1910-luvulla rakennetut paikallista rakennushistoriallista arvoa omaavat asuinrakennukset sijaitsevat näitä rakennuksia hieman etäämpänä kaava-alueesta, Luostarinkadun varressa.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon räjäytysten ja louhinnan vaikutus lähialueen sr-kaavamerkinnällä varustettuun rakennuskantaan. Vaikutusten arvioinnista tulee ilmetä, miten laajalta alueelta vaikutuksia on perusteltua arvioida, miten vaikutuksia seurataan ja minkälaisin menetelmin arviointi on tehty. Lisäksi kaavaselostuksesta tulee ilmetä, miten räjäytysten ja louhinnan vanhaan rakennuskantaan kohdistuvia haitallisia vaikutuksia hallitaan ja ehkäistään.

Kaavaselostuksessa on kiinnitetty huomiota kylpylähankkeen vaikutuksiin liikenteeseen. Toteutuessaan hanke oletettavasti lisää raskaan ja muun liikenteen määrää. On mahdollista, että ainakin rakennusaikainen raskas liikenne voi lisätä Tuulensuunkadun, Luostarinkadun ja Kaivokadun varren asemakaavassa suojeltujen rakennusten rakenteiden vahingoittumisriskiä. Kaavan vaikutuksia arvioitaessa tulisi kiinnittää huomiota muuttuvan liikenteen vaikutuksiin alueen rakennusperintöön sekä liikenteestä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseen.

2.7

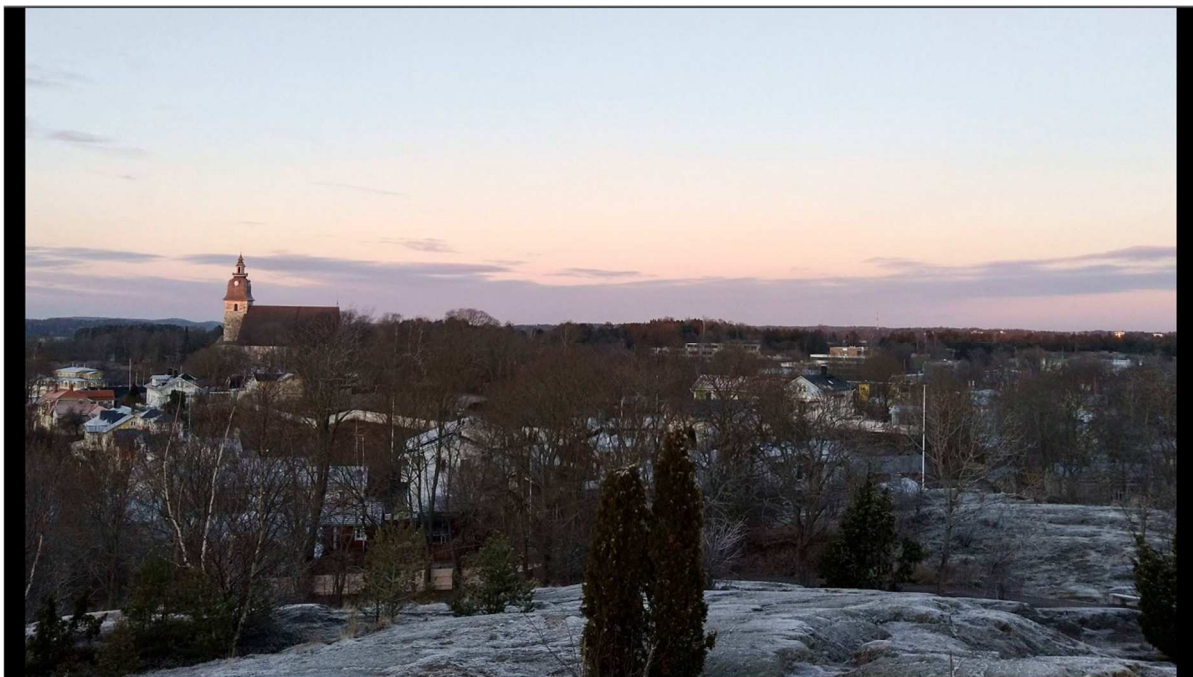
Mielipide 7

KOMMENTTI KIRKKOPUISTON KYLPYLÄHOTELIHANKKEESEEN Naantalissa 10.2.2025



Naantaliin suunniteltu kylpylähotelli ei näytä massiiviselta, kun se jaetaan pienempiin osiin. Esittelijöinä Naantalin kaupunginjohtaja Laura Leppänen, Kurland GmbH:n Esa Ranta ja Sigge Arkkitehtien Pekka Mäki.

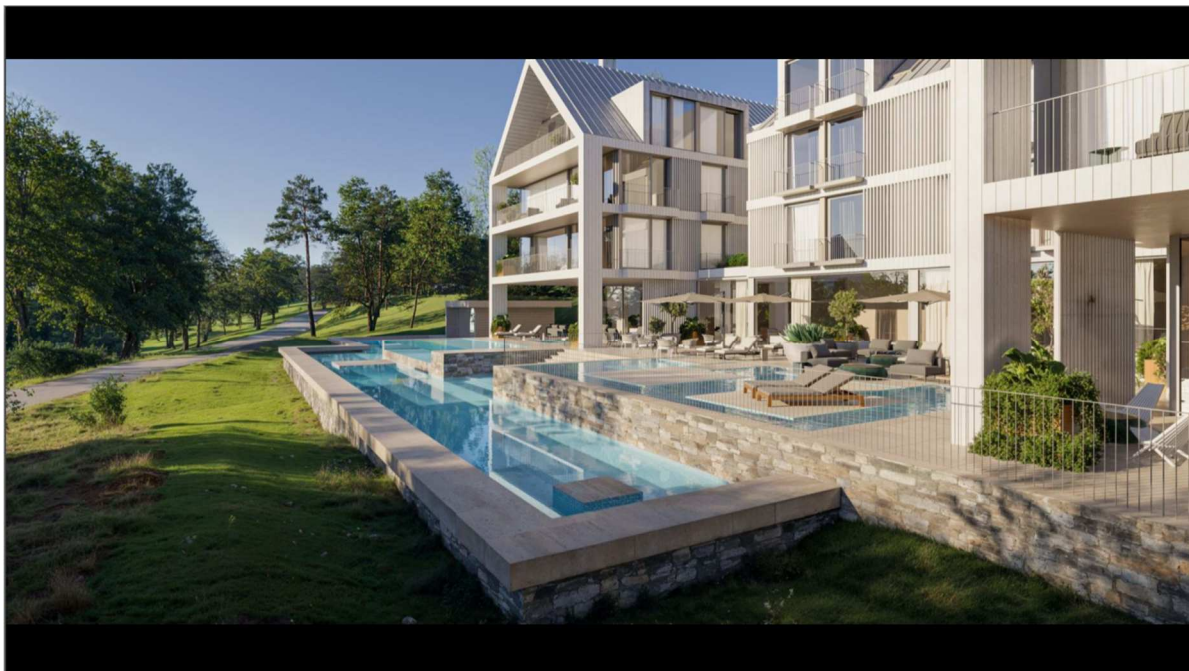
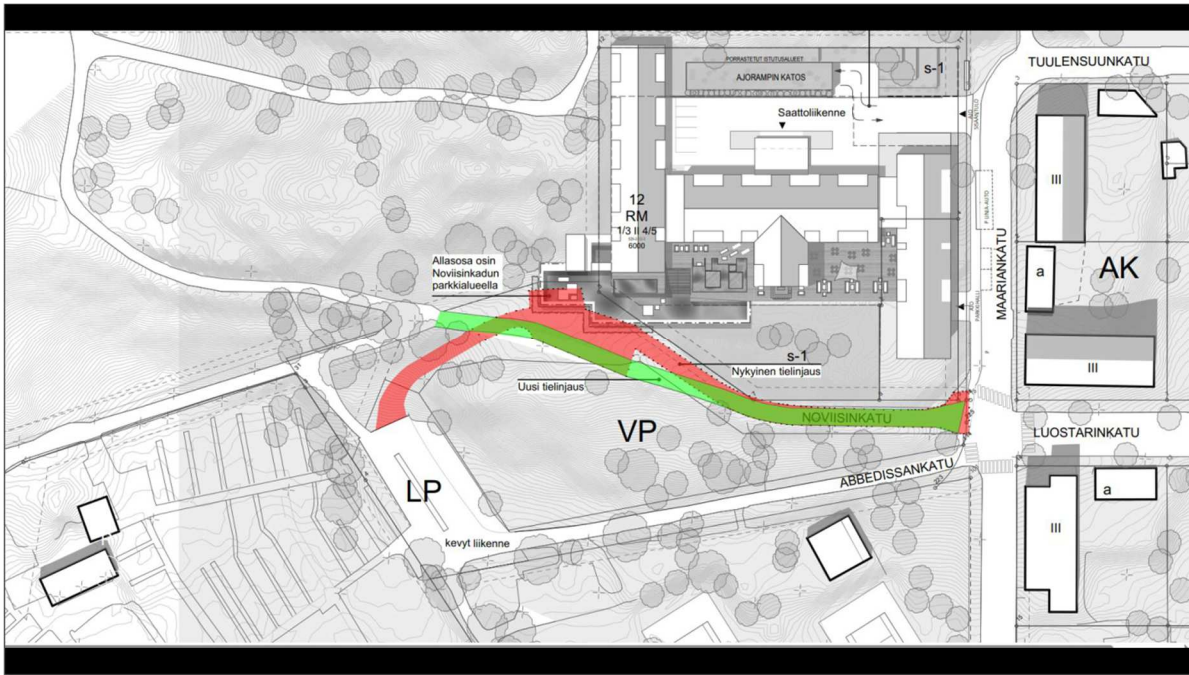
KUVA: MIKA PELTÖTALO





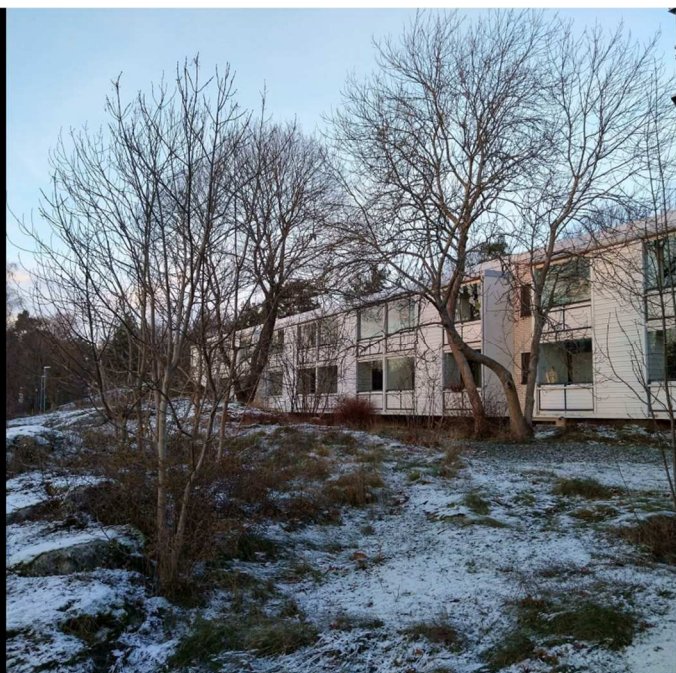
Suuri rakennuskompleksi kansallismaisemaa hallitsemaan
Allasmaailma hautausmaan yllä musiikkeineen ja hälyineen



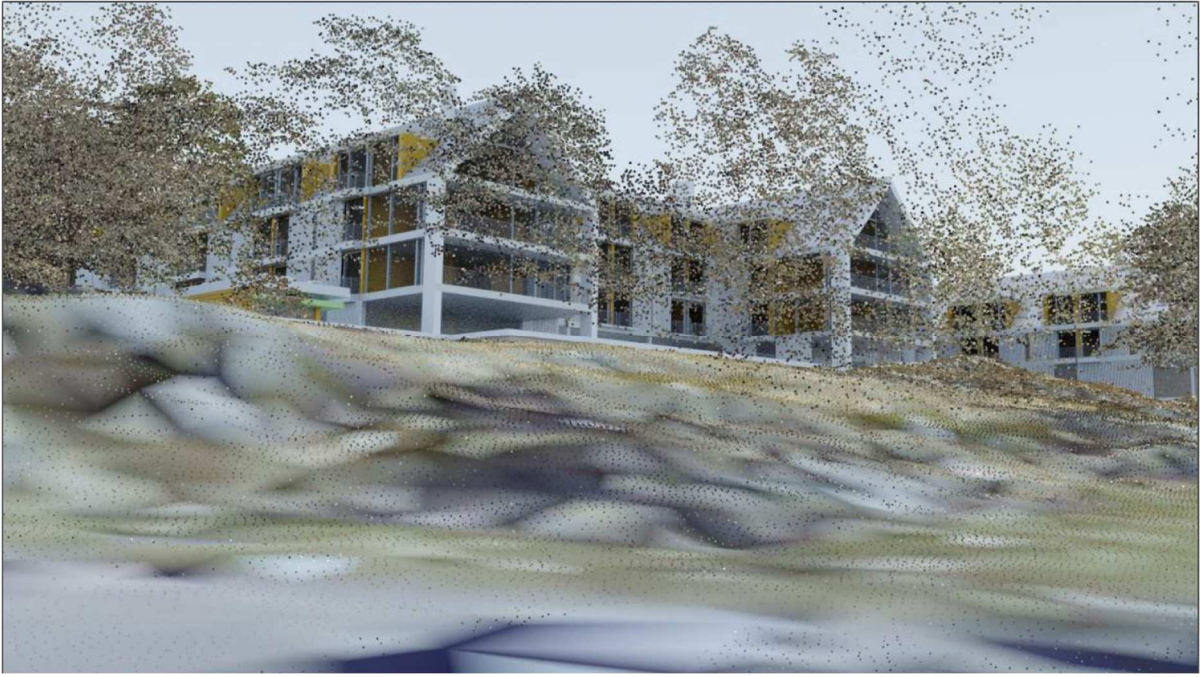




Missään vaiheessa ei aineistoissa
ole esitetty Kirkkopuiston puoleista
Kokonaista rakennuskompleksia
Maariankadun rakennusmassan
kera maisemaan sijoitettuna





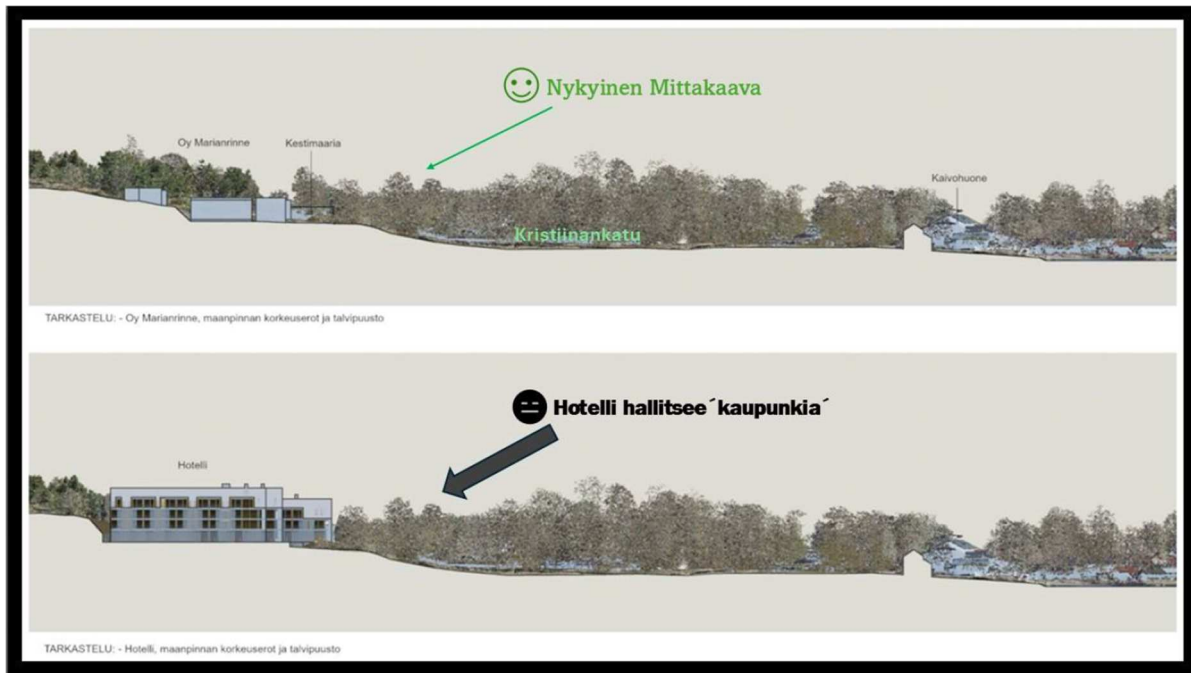




TS 12.12.2024

””Rakennuksen laajuus on kasvanut 6000 neliöstä 7680 neliöön sekä huone- ja huoneistomäärä on noussut 66 huoneistosta 142:een. ””

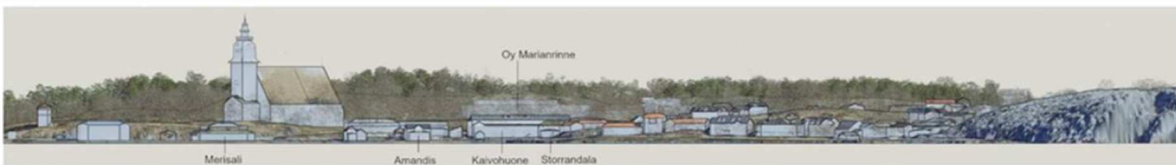
....Pinta-ala siis kasvaa vajaalla Kolmasosalla, mutta Huoneistomäärä yli Kaksinkertaistuu....??



Maisemavisualisoinneissa Väinölänniemen puusto esitetään huomattavasti todellisuutta korkeampana. Massiiviseksi paisunut hotellihanke tulee ottamaan ylivallan kaupungista ja historiallisesta silhuetista. Kaikissa hankkeeseen liittyvissä teksteissä korostuu *10 metrin* korkeusero kirkon katonharjaan – Maisemassa muutama metri mitätöity – Luostarikirkon historiallista ja ylvästä asemaa ei saa kiistää. Mikäli hotellin massiivin sallitaan toteutua, muuttaisi se ikonisen maiseman ja luonteen peruuttamattomasti.



PaljuHotelli alistaa kaupungin Haltuunsa



TARKASTELU:
- talvipuisto ja rakennukset nykytilanteessa (konstruoitu laserkeilausaineistosta)



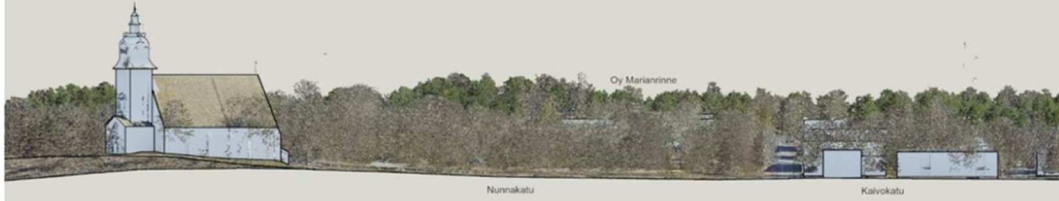
TARKASTELU:
- talvipuisto ja rakennukset (konstruoitu laserkeilausaineistosta)

Oikeassa Luontomaisemassa 8metriä ei ole mitään:

17.12.2024

”””kylpylähotellin korkein sallittu harjakorkeus jää kahdeksan metriä kirkon harjan alapuolelle”””

Edes Saatsin "tasoinen" arkkitehtuurinen toimisto ei saa – eikä voi- kommentoida tuhovaikutusta... ☹️



Nunnakatu

Kaivokatu

TARKASTELU: - talvipuusto ja nykyiset rakennukset



Kaivokadun *kerrostalot*
Kutistuvat koirankikkareiksi
PaljuHotellin alistaessa
Wanhan pikkukaupungin
Mittakaavan alleen....



TARKASTELU: - talvipuusto ja hotelli



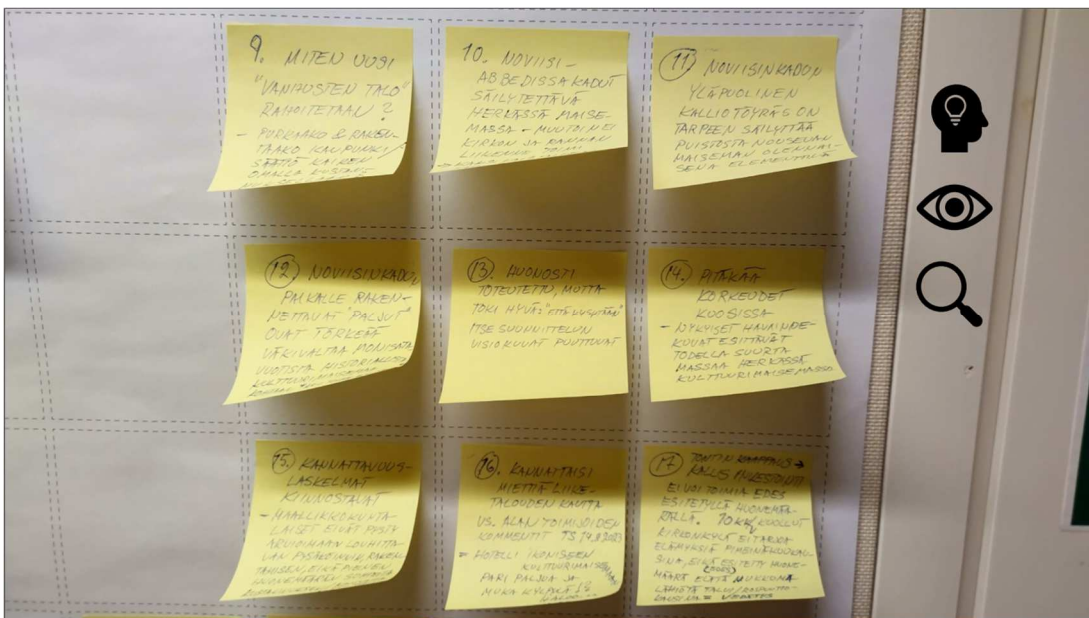
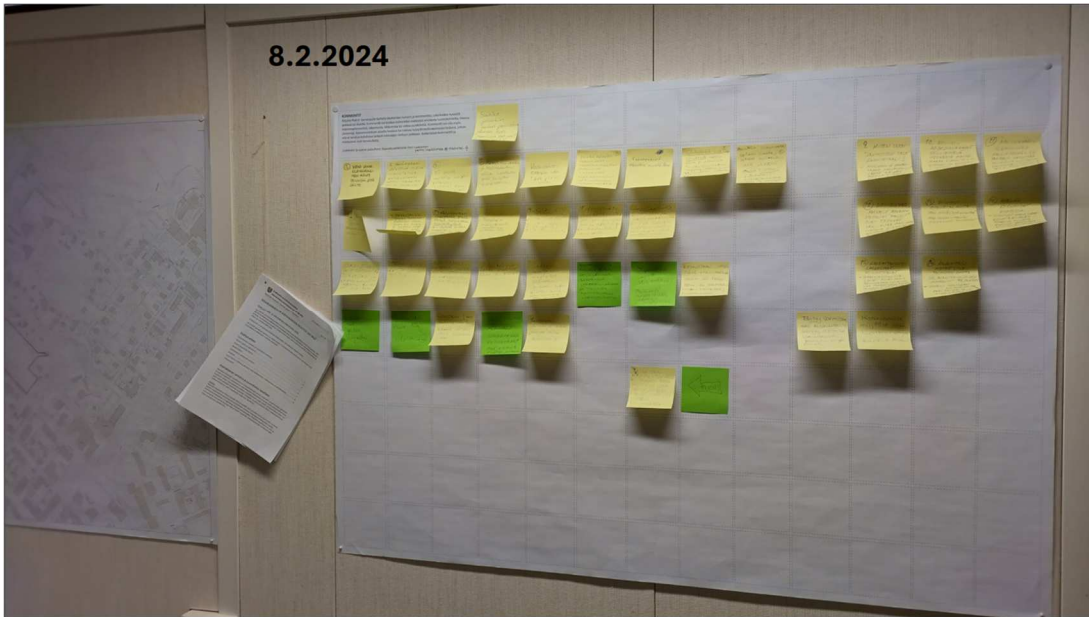








8.2.2024



Lehtiartikkeleiden perusteella

-Kustannusarviota ei ole

-Investoria ei ole

-Liiketoimintasuunnitelma – Onko sitä...

Kaksi vuotta kulunut, kaupunki rakentaa uutta kerrostaloa, rakennusoikeutta kasvatetaan ja tonttia laajennetaan

Kallista oli veronmaksajien rahoilla ottaa Saatsikin dokumentteja tekemään, yleisötilaisuudessa oli kiitelty runsaita selvityksiä – Oliko rahamääristä mitään puhetta...?

” Saatsin mukaan jatkotarkastelussa olisi kuitenkin hyvä tutkia eri vaihtoehtoja, joilla voitaisiin saada parannettua entisestään rakennuksen sopimista herkkään ja rikkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kylpylähotellista on tulossa nelikerroksinen eli siihen on lisätty yksi kerros verrattuna alkuperäiseen hahmotelmaan. Sitä ei analyysissa purematta niellä.

Pekka Saatsin mukaan vaihtoehtona voitaisiin tutkia matalampaa ratkaisua esimerkiksi **tonttia laajentamalla**, jos kylpylähotellista ei muuten saada kerrosaltaan **kaupallisesti kannattavaa** ja järkevää.

”

Massiivisen kompleksin tuominen Kansallismaisemaan historiallisessa kaupungissa on rankka projekti ja on myös syytä epäillä taloudellista toiminnallisuutta – Hanke on äärimmäisen kallis, on myös syytä kyseenalaistaa peruste kaupunkin elävöittämisestä.

Naantali on ollut ja on yhä tulevaisuudessa kesäkaupunki jonka sesonki on hyvin lyhyt, vain muutamia viikkoja. Nykyinen varsin kattava majoituskapasiteetti on hyvin vajaassa käytössä 10 kuukautta vuodessa. Kaupungissa on myös aivan kunnollinen Kylpylä ja on erikoista ajatella muutaman ulkoaltaan Kirkkopuistossa tuovan konkreettista matkailun nousua, Naantalin Kylpylän kehittäminen sitä kyllä toisi.

Vielä ei ole esitetty rahoittajia, eikä liiketoimintasuunnitelmia mutta rakennuskompleksia ollaan suuresti kasvattamassa, mikä kertoo jonkinlaisten laskelmien olevan tiedossa, mutta realismi mietityttää. Kaupunki on lähtenyt vahvalla etunojalla viemään rakennushankkeita eteenpäin joten kustannuksia tulee.

Jos ja kun tämä kansallismaisemallinen hanke etenee - tai kaatuu on syytä huomioida, että hotellihanke Ei Muutu lomaosakkeiksi, eikä myöskään asuintaloksi.



"KaupunkiVisio" on kadonnut, tai sitä ei realismina ole...

Hotellin tekeminen Kansallismaisemaan Luostarikirkon ja Armonlaakson vainajien päälle, ei *elävöitä* Kirkonkylää, eikä tuo Palveluille elinvoimaa kesän muutaman viikon sesongin ulkopuolelle. Nykykaavoitus heikentää keskuskirkonkylän eloa.

-vs. palaverit;
12.1.2022 Leppänen
13.1.2022 Leppänen
25.4.2022 K.talo
14.6.2022 Äijö
22.11.2022 Leppänen

Naantalissa
10.2.2025
Kai Silván
050 523 269
Kai.silvan@innovator.fi

2.8

Mielipide 8

Huomioita ja kysymyksiä Maarianrinteen asemakaavasta ja hankkeesta

Voiko kuka tahansa valita kaupungista mukavan paikan, kehittää siihen itselleen sopivaa toimintaa, ja kaupunki hoitaa kustannuksellaan puitteet kuntoon riippumatta siitä, että alue on jo ihan asiallisessa käytössä? Jos tämä on mahdollista, pitäisi suunnitellulle toiminnalle olla edes tarvetta. Naantalissa on jo iso kylpylä ja vanhan kaupungin alueella on monta pientä majoitusta tarjoavaa yritystä. Ja ilmeisesti Luonnonmaalle suunnitellaan myös hotellia. Miten niiden käy, kaikille ei riitä asiakkaita! Eivät ihmiset tule Naantaliin päästäkseen hotelliin, hotelleja on maailma täynnä. Ihmiset tulevat vanhan kaupungin ympäristön ja hengen takia, ja sen tämä uusi jättiläinen pilaa ihan täysin.

Suunnitellut rakennukset ovat esitettyyn paikkaan ihan liian isoja. Kaavaan merkitty kerrosluku on hämäävä. Kerrokset ovat normaalia korkeampia, jolloin korkeampien rakennusten todellinen korkeus vastaa 5-kerroksista kerrostaloa kaavassa olevan 4:n kerroksen sijaan. Lisäksi rakennukset ovat mäellä, minkä vuoksi ne vaikuttavat vielä korkeammilta. "Mainoskuvien" katselukorkeus on toisen kerroksen korkeudelta, mikä arvatenkin on keino yrittää häivyttää rakennusten valtavaa kokoa. Suunnitelmissa katot ovat liian jyrkkiä, ja ilmeisesti lisää huonetilaa haalitaan rumilla, ympäristöön täysin vierailla kattolyhdyillä. Se, mitä yleisötilaisuudessa tuotiin esille modernina tyylinä, näyttää Sarc+Siggggen kuvissa halvalta, kuten esim. räystäättömyys. Ei sovi Naantalin vanhaan kaupunkiin.

Kuka tämän kaiken rahoittaa? Kun aiheesta kysyttiin yleisötilaisuudessa, Esa Ranta puhui ympäröivästä kansainvälisestä rahoittajista ja eläkeyhtiöistä. Näinkö huterilla taustatiedoilla kaupunki lähtee viemään näin suurta hanketta eteenpäin? Nyt olisi tuhannen taalan paikka viheltää peli poikki, ottaa aikalisä ja suunnitella rauhassa tuohon hienolle paikalle mittakaavaltaan ja kaupungin luonteeseen sopivaa rakentamista. Aikaa on.

Jos järki ei tämän hankkeen osalta kuitenkaan voita, suunniteltujen rakennusten kokonaiskorkeutta pitäisi laskea ainakin kerroksen verran. Kaupungin käyttöön aiotun pysäköintikerroksen voisi jättää pois. Me asukkaat emme tarvitse lisää parkkitilaa, vaikka sitä onkin käytetty keppihevosena, että hankkeeseen suhtauduttaisiin positiivisemmin. Kauheat neliskanttiset kattolyhdyt pitäisi kieltää, rakennusten korkeat päädyt ei saisi näkyä Kirkkopuiston suuntaan, kattokaltevuutta pitää loiventaa ja määrätä räystäät pakolliseksi.

2.9

Mielipide 9

” Kyseinen ehdotelma ei tue ammatillisesta näkökulmasta Naantalin matkailua ja kyseinen suunnitelma ei istu kulttuurihistorialliseen paikkaan. Ehdotelma ei tue Naantalin historiaa. Tämä ei ole sidoksissa myöskään entisen kylpylän historiaan. Jo olemassa olevalle ravintola- ja majoituskapasiteetille hanke tulisi aiheuttamaan tappioita. Kaupungin matkailun kehittäminen tulee lähteä eri näkökulmista. Kyseisellä toimijalla ei ole myöskään riittävän vahvaa näyttöä. ”

Vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Lausunnot

DNA Oyj

Kaava-aluetta rakennettaessa otetaan huomioon olemassa olevien telekaapelien sijainti ja niiden mahdollisesta siirtämisestä sovitaan erikseen.

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelu

Rakennuksen valaistuksen, lintujen suojelun sekä hulevesien osalta asemakaavaan otetaan kaavamääräyksiä, joiden mukaan

Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Noviisinpolut ja Maariankadun suuntaan näkyville julkisivuille eikä katoille saa kiinnittää valo- eikä mainoskylttejä. Alueelle ei saa sijoittaa mainostornia.

Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet tai muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat, joihin sisältyy myös työmaa-aikainen hallinta. Korttelialueelle on varattava riittävät alueet/rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 6 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.

Rakennuksen suurimmista sallituista äänitasoista säädetään rakentamismääräyksissä. Rakennuksen ympäristöön aiheuttama melutaso on vähäinen ja sen tulee noudattaa asumisterveysohjetta. Ympäristöterveydenhuolto valvoo melutasoja.

Nykyisessä asemakaavassa tontille merkitty s-1 alue Noviisinpolut läheisyydessä muuttuu puistoalueeksi, jota koskee seuraava kaavamääräys

VP-2: Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puistoalue. Alue säilytetään luonnonmukaisena. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Louhintoja ei saa tehdä. Puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Asemakaava sallii kahden kellarikerroksen rakentamisen, joten louhintojen määrä tulee olemaan merkittävä ja määrä tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Kunnallistekniikan suunnittelussa tullaan huomioimaan pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet olemassa olevien sammutusvesisuunnitelmien mukaisesti. Asia varmistetaan myös myöhemmässä rakentamislupamenettelyssä, josta kuullaan erikseen pelastusviranomaista.

Rakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon myös pelastustoiminta sekä pelastusyksikön operointi kaava-alueella ja rakennuksen sisätiloissa.

Naantalin seurakuntayhtymä, yhteinen kirkkoneuvosto

Kirkon ja hautausmaan pysäköintipaikat pysyvät ennallaan. Abbenissankadun liikennejärjestelyt muuttuvat siten, että nykyinen Noviisinkatu muuttuu Noviisinpoluksi, jolloin ajoneuvoliikennettä ei ohjata sitä kautta hautausmaan pysäköintialueelle vaan liikenne tapahtuu Abbenissankadun kautta. Liikennejärjestelyt suunnitellaan turvallisiksi autoilijoille ja jalankulkijoille sekä huoltorakennukselle mahdollistetaan liikenne myös raskaalla ajoneuvokalustolla. Lisäksi rakennuskorttelin kellarikerrokseen on asemakaavanmääräyksen mukaan varattava vähintään 20 autopaikkaa yleiseen käyttöön, mikä vähentää painetta hautausmaan autopaikoille.

Naantalin museo

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu, jotta tuleva rakennus ei uhkaisi kirkon asemaa maisemassa. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön.

Kanttorinkujan jatkeella sijaitsevat kaksi Mäkilän rakennuskokonaisuuden rakennusta merkitään suojelluiksi seuraavalla suojelumerkinnällä:

sr/j: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Asemakaavamääräyksillä ei aseteta velvoitteita jätehuollon suunnittelulle. Asia tullaan huomioimaan rakentamislupavaiheessa siten, että jätehuollon vaatimat tilat ja kulkumahdollisuudet jäteastioille ovat toimivat ja vastaavat myös tyhjennyskaluston tarpeita. Jätehuollon toimivuus rakennustyön aikana sekä rakennuksen valmistuttua varmistetaan suunnittelijoiden sekä rakennusvalvonnan toimesta lupamenettelyn ja rakennustyön valvonnan yhteydessä tarvittaessa yhteistyössä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n kanssa.

Turun kaupunginmuseo, alueellinen vastuumuseo

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta on madallettu, jotta tuleva rakennus ei uhkaisi kirkon asemaa maisemassa. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa, muotoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön.

Kesti-Maarian rakennuksen suojelua ei asemakaavaehdotuksessa edellytetä, vaan rakennus voidaan purkaa uudisrakennuksen tieltä. Vanhan rakennuksen on arvioitu olevan soveltumaton uudisrakennuksen tarpeisiin, eikä rakennusta ole katsottu suojelun arvoiseksi huolimatta sen arkkitehtonisista arvoista.

Kanttorinkujan jatkeella sijaitsevat kaksi Mäkelän rakennuskokonaisuuden rakennusta merkitään suojelluiksi seuraavalla suojelumerkinnällä

sr/j: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

Väinöläntien rakennusten on arvioitu olevan arvoltaan vähäisiä sekä niin huonossa kunnossa, ettei niiden suojelua ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Olemassa olevan puuston suojelua rakennuskorttelin alueella ei ole asemakaavamääräyksiin edellytetty, mutta yleismääräysten edellyttämässä pihasuunnitelmassa tullaan huomioimaan uusien istutettavien puiden tarve ja mahdollisuus.

Puistoalueella (VP-2) asemakaavamääräyksen mukaan puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kulttuuriympäristö ja rakentaminen

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu, jotta tuleva rakennus ei uhkaisi kirkon asemaa maisemassa. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan.

Olemassa olevan puuston suojelua rakennuskorttelin alueella ei ole asemakaavamääräyksiin edellytetty, mutta yleismääräysten edellyttämässä pihasuunnitelmassa tullaan huomioimaan uusien istutettavien puiden tarve ja mahdollisuus.

Puistoalueella (VP-2) asemakaavamääräyksen mukaan puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Kesti-Maarian rakennuksen suojelua ei asemakaavaehdotuksessa edellytetä, vaan rakennus voidaan purkaa uudisrakennuksen tieltä. Vanhan rakennuksen on arvioitu olevan soveltumaton uudisrakennuksen tarpeisiin eikä rakennusta ole katsottu suojelun arvoiseksi huolimatta sen arkkitehtonisista arvoista.

Ns. Mäkelän torpat merkitään suojelluiksi seuraavalla suojelumerkinnällä

srlj: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

Väinöläntien rakennusten on arvioitu olevan arvoltaan vähäisiä sekä niin huonossa kunnossa, ettei niiden suojelua ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ehdotukseen lisätään suojelumääräys turvaamaan ketoalueita

luo -7: Luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kallioketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät. Myös viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida, ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.

Valaistuksen osalta on asemakaavamääräyksiin lisätty seuraava määräys

Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Noviisinpolun ja Maariankadun suuntaan näkyville julkisivuille eikä katoille saa kiinnittää valo- eikä mainoskylttejä. Alueelle ei saa sijoittaa mainostornia.

Olemassa olevan puuston suojelua rakennuskorttelin alueella ei ole asemakaavamääräyksiin edellytetty, mutta yleismääräysten edellyttämässä pihasuunnitelmassa tullaan huomioimaan uusien istutettavien puiden tarve ja mahdollisuus.

Puistoalueella asemakaavamääräyksen mukaan puusto tulee säilyttää ja maanpinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Liikenne

Pyöräpysäköinti tullaan toteuttamaan korttelin maanpäällisellä piha-alueella tai kellarikerroksessa. erityisiä asemakaavamääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi, vaan asia ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Ilmastokestävyys

Ilmastokestävyyteen vaikuttavat toimenpiteet purettavien materiaalien kierrättämisestä sekä rakennusten tulevista energiaratkaisuista ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä eikä niistä ole tarpeen määrätä asemakaavamääräyksissä.

Maaperän louhinta, rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen ovat ilmastovaikutuksiltaan negatiivisia. Vaikutuksia voidaan lieventää mm. purettavien materiaalien ja louhitun kalliomurskeen kierrättämisellä ja rakentamisessa käytettävillä rakennusmateriaaleilla sekä rakennuksen käytön aikaisilla energiaratkaisuilla. Vanhan puuston häviäminen KL-korttelialueelta pienentää alueen hiilinielua. Kaavalla ei ole vaikutusta hiilinieluihin muualla VP-puistoalueilla.

Mielipiteet

Mielipide 1 / Asunto Oy Nunna-Maria

Ehdotus Naantalin museon rakentamiseksi on mielenkiintoinen avaus. Nyt suunnitteilla olevalle tontille suunnitellaan kuitenkin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kylpylä- ja hotelli -tyyppistä matkailupalvelujen keskittymää sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin.

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on luonnosvaiheen jälkeen vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan. Toimenpiteet vähentävät rakennusmassan aiheuttamaa varjostusta Asunto Oy Nunna-Marian suuntaan sekä lieventävät Maariankadun kuilumaisuutta. Kellarikerrokseen rakennettavan pysäköintihalliin autopaikoista osa tulee yleiseen käyttöön, mikä vähentää pysäköinnin aiheuttamaa painetta katualueella. Puusto tulee säilymään pääosin kaava-alueen puistoksi kaavoitettavan alueen osalla. Rakennuskorttelin osalta laaditaan erillinen pihasuunnitelma, jossa määritellään tarkemmin uudet istutettavat puut.

Mielipide 2 / Naantalin Vanhankaupungin asukasyhdistys

Maakuntakaavan sekä yleiskaavan määräykset huomioidaan asemakaavamuutoksen valmistelussa. Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu, jotta tuleva rakennus ei uhkasi kirkon asemaa maisemassa. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan.

Lintuturvallisuutta on pyritty huomioimaan lisäämällä asemakaavamääräyksiin seuraava määräys:

Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuviointi, lasin ominaisuudet tai muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Myös ulkoaltaiden sijoittelua on muutettu luonnosvaiheesta siten, että ne sijoittuvat vähemmän näkyvälle paikalle lähemmäs rakennusta. Ulkoaltaat eivät sijoitu lainkaan puistoalueelle.

Katualueen raskas liikenne lisääntyy tilapäisesti rakennusvaiheen aikana. Katualueet on kuitenkin rakennettu myös raskaan liikenteen käyttöön eikä tällä seikalla ole merkitystä rakennuskorttelin kaavoituksen yhteydessä.

Mielipide 3

Asemakaavanmuutos mahdollistaa kahden maanalaisen kellarin rakentamisen mm. pysäköintitarkoitukseen. Rakennustyö tulee edellyttämään kallion louhintaa. Louhinnan edellyttämät tarkemmat vaikutusten arvioinnit lähikorttelien rakennuksiin tullaan suorittamaan ennen rakennustyön aloittamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee suorittaa louhinta siten, että siitä ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöillä. Rakennuttaja vastaa mahdollisista vahingoista naapurikiinteistöjen rakennuksille. Kaupungin mahdollisista rahoitukseen liittyvistä ratkaisuista ei ole tässä vaiheessa tietoa.

Mielipide 4

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu, jotta tuleva rakennus ei uhkaisi kirkon asemaa maisemassa. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan. Rakennusoikeuden määrää on myös alennettu 7500 kerrosalaneliömetriin. Rakennuskorttelin alue ei kuulu RKY-alueeseen vaikkakin sijaitsee sen läheisyydessä.

Liikenne tulee alueella mahdollisesti lisääntymään, mutta sen aiheuttamia haittavaikutuksia voidaan minimoida liikennesuunnittelun ratkaisuin katualueella. Rakennuksen lastauslaituri- ym. liikenteen sujuvuuteen vaikuttavat ratkaisut täsmentyvät rakentamislupavaiheessa. Liikenneselvityksen mukaan liikenteen lisääntyminen ja sen vaikutukset ovat vähäiset.

Pysäköinti- ja muita liikenneratkaisuja katualueella ei ratkaista asemakaavamuutoksen yhteydessä muutoin kuin Noviisinpölyn ja Abbenissankadun osalta. Muiden katualueiden osalta niistä tehdään erilliset suunnitelmat myöhemmässä vaiheessa.

Rakennuskorttelin maanalaisen rakentamisen vaikutukset ympäristön maaperään ja pohjaveteen selvitetään tarkemmin rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Rakennuskorttelin maa-alue on pääosin kalliota. Arkeologiset kaivaukset on mahdollista tarvittaessa toteuttaa myös kaavanmuutoksen jälkeen. Kaavamuutosalueella ja sitä ympäröivillä puistoalueilla on suoritettu Muuritutkimus Oy:n arkeologinen inventointi, jonka mukaan varsinaisella inventoinnin kohteella, kaavamuutosalueella ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai niiden osia.

Asemakaavaehdotuksen yleismääräysten mukaan maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Yleiskaavan määräykset otetaan huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Yritysvaikutusten arviointia ei ole suoritettu, mutta uuden kylpylähotellin rakentuminen lisää kilpailua alueella. Yleisenä huomiona voidaan todeta, että on kuntalaistenkin edun mukaista lisätä kilpailua, jolla on merkittävä vaikutus alueen muihin toimijoihin. Kilpailu saa yritykset kehittämään parempia palveluita, mahdollisesti alentamaan hintoja sekä parantamaan asiakaspalvelua. Kilpailu lisää myös asiakkaiden valinnanvapautta ja voi johtaa parempaan palveluiden saatavuuteen.

Olemassa oleville toimialan yrityksille uusi toimija saattaa aiheuttaa hetkellistä kysynnän heikkenemistä, mutta toisaalta parantaa koko alueen vetovoimaisuutta lisäämällä alueen matkailupalveluja kuten majoitus- ja kylpylätoimintaa.

WSP Finland Oy:n laatiman Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvityksen mukaan hankkeella on useita myönteisiä vaikutuksia kaupungin elinvoimaisuudelle.

Mielipide 5

Abbenissankadun liikennesuunnitelmat täsmentyvät myöhemmin. Kylpylärakennuksen kellarikerrokseen tulevat yleiseen käyttöön tarkoitetut autopaikat vähentävät osaltaan painetta hautausmaan pysäköintipaikkoihin.

Kaupungille ja sitä kautta myös kaupungin asukkaille alueen rakentuminen luo lisää elinvoimaisuutta ja hyvinvointia kuten esim. työpaikkoja nuorille.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan arvokkaiden luontokohteiden säilyminen.

Mielipide 6 / As Oy Naantalin Luostarinlehto

Rakennustyön tarkemmat vaikutukset lähialueen kiinteistöihin arvioidaan rakentamislupamenettelyssä, jossa edellytetään rakentajan etukäteen selvittävän esim. räjäytystöiden vaikutukset olemassa olevien vanhojen rakennusten perustuksiin. Rakentaja on myös vastuussa mahdollisten vahinkojen korvaamisesta.

Liikenne tulee alueella mahdollisesti lisääntymään, mutta sen aiheuttamia haittavaikutuksia voidaan minimoida liikennesuunnittelun ratkaisuin katualueella.

Mielipide 7

Havainnekuvien tarkoitus ei ole esittää asemakaavamuutoksen jälkeen toteuttavia lopullisia rakennussuunnitelmia vaan tehdä päätöksentekoa varten materiaalia, jotta asemakaavan sisältö on helpompi ymmärtää. Havainnekuvat on tehty nähtävillä olleen asemakaavaluonnoksen perusteella. Valmisteluvaiheessa asemakaavan sisältö on muuttunut ja täsmentynyt ehdotukseksi, jonka mukaan esim. rakennusmassan suurin sallittu korkeus on madaltunut ja kerrosluku pienentynyt. Asemakaava mahdollistaa toisenlaisenkin suunnittelun, kunhan noudatetaan asemakaavan reunaehtoja.

Hankkeen rahoitus- ja operaattoriratkaisut eivät ole tässä vaiheessa tiedossa vaan varmistuvat asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Mielipide 8

Asemakaavamuutoksen salliman uudisrakennuksen kerroslukua on vähennetty ja suurinta sallittua korkeutta madallettu. Lisäksi asemakaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakennusmassan kokoa ja sijoittelua tontilla siten, että rakennus sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan.

Rakennuksen lopullista ulkonäköä ei ratkaista asemakaavalla, vaan vasta myöhemmin rakentamislupavaiheessa. Asemakaavamääräyksillä asetetaan tietyt rajat rakennuksen suunnittelulle.

Hankkeen rahoitus- ja operaattoriratkaisut eivät ole tässä vaiheessa tiedossa vaan varmistuvat asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Mielipide 9

WSP Finland Oy:n laatiman Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvityksen mukaan hankkeella on useita myönteisiä vaikutuksia kaupungin elinvoimaisuudelle.